



→ *Zusammen. Leben.* ◦

Geschäftsbericht 2016
Städtische Wohnungsbau
GmbH Lahr

4	Das Unternehmen
5	Kennzahlen im Überblick
6	Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
8	Im Gespräch mit Geschäftsführer Guido Echterbruch und Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller
12	Chronologie 2016

19 Zusammen.Arbeiten

21	Der Zukunft verpflichtet
22	Strategen, Gestalter, Entwickler
28	Erfolg hat viele Gesichter
30	Innovativer Neubau überzeugt mit inneren Werten
32	Einmal Wohnbau, immer Wohnbau

33 Zusammen.Wachsen

35	Im Gespräch mit Baubürgermeister Tilman Petters
38	Quartiersmitte sorgt für Signalwirkung
40	Effizient, klimafreundlich und zukunftsorientiert
42	Laubenganghäuser erstrahlen in neuem Glanz
44	Auf zu neuen Ufern

45 Zusammen.Wirken

47	Im Gespräch mit Erster Bürgermeister Guido Schöneboom
50	Engagement, das sich auszahlt
54	Ankommen, Eintreten, Wohlfühlen
56	Zwanglose Begegnungen unter Freunden
58	Wohnbau würdigt Ehrenamt
62	Austausch auf Augenhöhe

63 Bilanz 2016

66	Aktiva & Passiva
68	Gewinn- und Verlustrechnung
69	Anhang zum Jahresabschluss 2016
74	Entwicklung des Anlagevermögens
76	Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
77	Lagebericht
88	Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks
89	Bericht des Aufsichtsrats

Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr

Sitz der Gesellschaft

Turmstraße 12
77933 Lahr
Telefon 07821 / 91 43-0
Telefax 07821 / 91 43-10
mail@wohnbau-lahr.de
www.wohnbau-lahr.de

Gesellschafter

Stadt Lahr
Rathausplatz 4
77933 Lahr

Geschäftsführung

Guido Echterbruch
Dipl. Betriebswirt (FH)

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister, Vorsitzender
des Aufsichtsrates

Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister,
Stellvertretender Vorsitzender

Hermann Burger
Konditormeister i. R.

Dr. Walter Caroli
MdL a. D.

Annerose Deusch
Ortsvorsteherin

Rudolf Dörfler
Dachdeckermeister

Uta Dreyer
Bankkauffrau

Roland Hirsch
Kriminalhauptkommissar a. D.

Ilona Rempel
Rechtsanwältin

Eberhard Roth
Dipl.-Verwaltungswirt

Sven Täubert
Dipl.-Kaufmann

Jürgen Trampert
Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)

Jörg Uffelman
Rechtsanwalt

Roland Wagenmann
Dipl.-Malermeister

Kennzahlen im Überblick

Bilanzsumme

71.698.954,03 €

Anlagevermögen

63.173.815,97 €

Eigenkapital

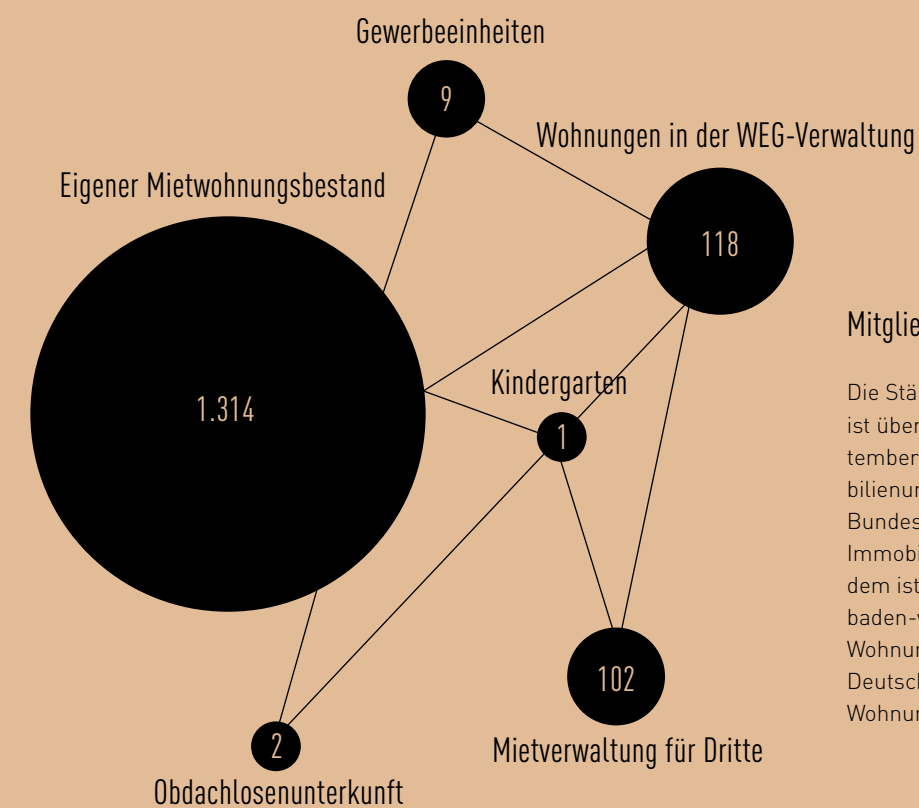
22.855.569,86 €

Umsatzerlöse

9.128.199,69 €

Bilanz

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr ist bei der Volksbank Lahr eG mit einem Geschäftsanteil von 250,00 Euro beteiligt. Die Haftungssumme beträgt ebenfalls 250,00 Euro.



Mitgliedschaften

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr ist über den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Außerdem ist sie Mitglied in der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen und der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.



Dr. Wolfgang G. Müller

Oberbürgermeister und
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Ganz Lahr bereitet sich auf das Jahr 2018 vor. Davon zeugt die rege Bautätigkeit im gesamten Stadtgebiet. Auch das kommunale Wohnungsunternehmen unserer Stadt übernimmt wesentliche Aufgaben dieser positiven Stadtentwicklung, von deren Ergebnissen die Lahrer Bürger auch dann noch profitieren werden, wenn die Landesgartenschau vorüber ist.

Integrativer Bestandteil des Gartenschaukonzepts ist die grundlegende Neugestaltung des größten zusammenhängenden Lahrer Wohngebiets am Kanadaring. Bereits seit vergangenem Herbst ist die Sanierung der drei Laubenganghäuser südlich der Schwarzwaldstraße mit 96 Wohnungen fertiggestellt. Die Bewohner dieser Häuser dürfen sich über neue Aufzugsanlagen, großzügige Bäder, behaglichen Wohnkomfort und ein neues Erscheinungsbild freuen, zu dem die gelungene Interpretation des Logos für die Landesgartenschau an den Fassaden maßgeblich beiträgt. In gemeinsamer Anstrengung mit dem Aufsichtsrat konnten sogar die Mieten deutlich unter der Marktmiete zum Wohle der Mieter begrenzt werden. Damit machen wir einmal mehr deutlich, dass der soziale Auftrag ernst genommen wird!

Auch an der Schutter können zwischenzeitlich drei neue Stadthäuser in Augenschein genommen werden. In naher Zukunft wird die Bebauung am Schutterufer durch vier weitere baugleiche Stadthäuser ergänzt und somit ein weiteres attraktives Angebot am Lahrer Wohnungsmarkt geschaffen.

Das Herzstück des „neuen“ Kanadarings wird künftig ein großzügiger Quartiersplatz bilden, der für eine spürbare Belebung im Wohngebiet sorgen wird. Zur Verwirklichung der Stadtplanungsziele beitragen werden auch zwei regional renommierte Firmen: Die DBA Deutsche Bauwert

AG und die Bäckereikette Heitzmann investieren in den kommenden Monaten rund 20 Millionen Euro in den Kanadaring. Die Bäckerei Heitzmann beabsichtigt, auf dem zukünftigen städtischen Quartiersplatz im Bereich der Schwarzwaldstraße eine neue Bäckerei- und Café-Filiale zu errichten. Nördlich angrenzend zum Quartiersplatz errichtet DBA Deutsche Bauwert AG vier Wohngebäude mit insgesamt 133 Wohnungen.

Darüber hinaus dürfen sich alle jetzigen und zukünftigen Bewohner des Kanadarings auf eine besondere Einrichtung freuen, die sich bereits wiederholt in anderen Wohngebieten der Wohnbau Stadt Lahr zum Wohle der Mieter bewährt hat: Im Erdgeschoss des Laubenganggebäudes Kanadaring 24 wird als zentrale Anlauf- und Begegnungsstelle ein großzügiger Gemeinschaftsraum integriert werden. Durch die vielfältigen positiven Erfahrungen in den Wohnanlagen „Im Goldenen Winkel“ und „Wohnen am Park“ bin ich mir sicher, dass auch dieser Treffpunkt gerne angenommen werden wird.

Die Stadt Lahr und die Wohnbau wollen die Rahmenbedingungen für eine gute Lebensqualität in allen Bereichen schaffen. Wohl wissend, dass alle Stadtentwicklungsmaßnahmen nur durch die Teilnahme und Mitwirkung der Bürger zum Erfolg geführt werden können. Dies sehen wir als Ansporn, auch in Zukunft das Bestmögliche für die Stadt und die Menschen zu erreichen.

W. G. Müller

Ihr Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister – Vorsitzender des
Aufsichtsrats



Im Gespräch mit Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller
und Geschäftsführer Guido Echterbruch

„Stadt und Wohnbau arbeiten Hand in Hand“

Mit ihren vielfältigen Aktivitäten leistet die Wohnbau einen wichtigen Beitrag, dass die Stadt Lahr für die Zukunft gerüstet ist und auch für Neubürger ein angemessenes Wohnraumangebot bereithalten kann. Im Gespräch tauschen sich der Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, und der neue Geschäftsführer Guido Echterbruch über die Herausforderungen der Zukunft aus.

Herr Echterbruch, zum 1. September 2016 haben Sie die Geschäftsleitung der Wohnbau Stadt Lahr übernommen. Nachdem Sie zuvor als Standortleiter eines renommierten Immobilienkonzerns tätig waren, stehen Sie nun erstmals in Ihrer Karriere an der Spitze eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Was hat Sie zu diesem Schritt bewogen?

Echterbruch: Es hat mich gereizt, meine Erfahrungen aus der freien Wirtschaft in ein kommunales Unternehmen einzubringen. Die Wohnbau hat bekanntlich den Auftrag, sozial vertretbare Mieten am Wohnungsmarkt anzubieten. Das ist sicherlich ein Aspekt, der bei einem rein renditeorientierten Unternehmen in dieser Form nicht vorkommt. Aus meiner Sicht besteht jedoch durchaus die Möglichkeit, wirtschaftliches Denken und Daseinsvorsorge in Einklang zu bringen. Darin sehe ich eine große Herausforderung. Die Voraussetzungen, dies auch zu schaffen, sind hervorragend: Die Wohnbau hat bereits in der Vergangenheit viel in den Bestand investiert und Neubaumaßnahmen initiiert. Ebenfalls bemerkenswert finde ich, dass die Stadt Lahr und deren Gremien die Strategie konsequent unterstützen, durch das Bauträgergeschäft den bezahlbaren Mietwohnungsbau zu finanzieren und darüber hinaus die Gewinne im Unternehmen zu belassen.

Gerade deshalb verfügt die Wohnbau über eine gute Eigenkapitalquote, was bei der Realisierung künftiger Projekte eine wichtige Rolle spielt.

Sie können auf ein eingespieltes Team zählen, das im Kern seit Jahren erfolgreich zusammenwirkt. Inwiefern erleichtert Ihnen das die alltägliche Arbeit?

Echterbruch: Als größten Vorteil empfinde ich, dass ich mich jederzeit darauf verlassen kann, dass das operative Geschäft läuft. Ich muss mich nicht um Details kümmern, das übernehmen die Kollegen aus den Fachbereichen. Dass ich gleich zu Beginn meiner Tätigkeit vier Mitarbeiter für deren zehnjährige Betriebszugehörigkeit ehren durfte, spricht für sich. Ein wesentlicher Vorteil ist mit Sicherheit auch die Tatsache, dass die langjährigen Teammitglieder außergewöhnlich gut mit der Stadtverwaltung vernetzt sind, alle Ansprechpartner sind bekannt. Das macht die tägliche Arbeit natürlich auch für mich leichter.

Herr Dr. Müller, nach Markus Schwamms Abschied haben Sie interimsmäßig als Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Lahr gewirkt und waren dadurch noch stärker in die Prozesse des Unternehmens eingebunden, als das zuvor bereits in Ihrer Rolle als Aufsichtsratsvorsitzender

der Fall war. Wie haben Sie diese sicherlich sehr intensive Zeit erlebt?

Müller: Die Tatsache, dass der Oberbürgermeister während der Vakanz selbst die Geschäftsführung übernimmt, zeigt die starke Identifikation und das große Interesse der Stadt an einer guten Entwicklung der Gesellschaft. Als Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender habe ich natürlich bereits in der Vergangenheit alle wichtigen Entscheidungen mitgetragen – sowohl bei Einzelprojekten als auch bei Fragen der strategischen Ausrichtung. Es ist jedoch schon etwas Besonderes, das Tagesgeschäft zu begleiten und die Lebendigkeit im Zusammenwirken mit unseren Kunden zu spüren. Diese Erfahrungen haben dazu geführt, dass ich die Wohnbau heute noch besser verstehe. Ich kann bestätigen, dass wir auf ein gutes Team zählen können, das kollegial zusammenarbeitet und über ein hohes Maß an Kompetenz und zielgerichtetem Handeln verfügt. Das Innenleben der Gesellschaft ist genauso gut wie der Außenauftritt.

Dem Aufsichtsrat ist es im Zuge eines mehrstufigen Auswahlprozesses gelungen, mit Guido Echterbruch einen erfahrenen Immobilienmanager als Geschäftsführer zu verpflichten. Welche Erwartungen haben Sie an den neuen Chef der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft?

Müller: Der Erfolg eines Unternehmens und einer Stadt hängt davon ab, dass es eine gute Mischung zwischen Kontinuität und neuen Impulsen gibt. Genau das gilt jetzt für die Wohnbau: Nach zwölf Jahren gab es einen Wechsel an der Spitze. Insofern erwarte ich vom neuen Geschäftsführer die Fortsetzung des erfolgreichen Wegs der vergangenen Jahre. Die vor rund zehn Jahren eingeleitete Neuausrichtung der Gesellschaft war schließlich auch ein großes Anliegen der Stadt. Wir dürfen sicher sagen, dass wir gut aufgestellt sind, jedoch gibt es immer neue Ansätze, die ins Unternehmen eingebracht werden können. Gerade Letzteres ist etwas, das Herr Echterbruch dank seiner Erfahrung leisten kann.

Mit der Umgestaltung des Kanadarings befindet sich aktuell ein bedeutendes Großprojekt – manche sprechen gar von einem Jahrhundertprojekt – in der Realisierungsphase. Wie bewerten Sie den momentanen Stand der Arbeiten und welche wichtigen Hürden gilt es in den kommenden Monaten zu bewältigen?

Echterbruch: Grundsätzlich arbeiten Stadt und Wohnbau bei dieser gesamten Entwicklung Hand in Hand. Als erste Maßnahme ist die Sanierung von 96 Wohnungen in der Schwarzwaldstraße planmäßig abgeschlossen worden. Die prägnanten Glas-

fassaden an den Laubengängen machen deutlich, dass dabei eine wertige Lösung angestrebt und letztlich auch erfolgreich umgesetzt wurde. Ebenfalls viel getan hat sich am Schutterufer: Dort haben wir in den vergangenen Monaten drei von insgesamt sieben baugleichen Stadthäusern realisiert, die sich sehr gut ins Gesamtbild einfügen und auch ein anderes Mieterklientel ansprechen. Dasselbe gilt für den Neubaukomplex mit 133 Wohnungen am Quartiersplatz, der im Frühjahr 2018 bezugsfertig sein soll. Durch die flächenübergreifende Neugestaltung der Außenanlagen wollen wir darüber hinaus eine neue Ordnung schaffen, die dem Wohngebiet sicher gut zu Gesicht stehen wird. Ein wichtiger Aspekt ist überdies die Energieversorgung des Quartiers, das künftig durch den Anschluss an das Blockheizkraftwerk der Badeno-va im Mauerfeld mit Fernwärme versorgt wird. Dadurch erzielen wir eine enorme CO₂-Reduzierung und die Mieter dürfen sich über moderate Heizkosten freuen.

Müller: Der Kanadaring steht in gewisser Weise für eine Zeitenwende in Lahr. Nach dem Abzug der Kanadier hat die Stadt die Flächen erworben und auch einige Millionen in die Bestandsgebäude investiert. Vor diesem Hintergrund war es nur konsequent, das Quartier zum größten Stadtentwicklungsgebiet zu machen, das wir in Lahr in den vergangenen Jahrzehnten hatten. Das ist eine facettenreiche Aufgabe. Einerseits gilt es natürlich, die von Herrn Echterbruch angeführten Einzelmaßnahmen planmäßig umzusetzen. Andererseits wollen wir bewusst auf Qualität setzen, weshalb es aus meiner Sicht nicht sinnvoll ist, die Fertigstellung des Gesamtvorhabens an ein fixes Datum zu knüpfen. Das, was am Ende im Kanadaring zu bewundern sein wird, muss so gut sein, dass man im Zweifelsfall auch ein paar Monate länger dafür arbeiten darf.



Inwiefern hat eine solch umfangreiche städtebauliche Maßnahme, die häufig in einem Atemzug mit der Landesgartenschau 2018 genannt wird, Einfluss auf das Image der gesamten Stadt?

Müller: Für die Stadt ist die Umgestaltung des Kanadarings enorm wichtig, weil dort auf besondere Weise sichtbar gemacht wird, welche positive Akzente mit einer durchdachten Stadtentwicklung gesetzt werden können. Der Kanadaring ist das am dichtesten bevölkerte Gebiet innerhalb der Stadt Lahr und gleichzeitig ein Standort, an dem viele Menschen beheimatet sind, die über vergleichsweise wenig Geld verfügen. Das alles spiegelt die politische Bedeutung der Gesamtmaßnahme wider. In der Bibel heißt es, man solle Wein nicht in alte Schläuche geben. Genau das befolgen wir im Kanadaring: Wir geben neuen Wein in neue Schläuche, weil das Gelände sowohl optisch als auch strukturell grundlegend neugestaltet wird.

Echterbruch: Nach wie vor leidet der Kanadaring unter einer Stigmatisierung, die sich über die Jahre hinweg in den Köpfen vieler Außenstehender verfestigt hat. Im Gesamtkontext mit der Landesgartenschau und der Quartiersentwicklung Kanadaring bietet sich nun die einmalige Chance, diese Assoziation zu kappen und eine Wandlung zu vollziehen.

Müller: Darüber hinaus gilt es festzuhalten, dass bereits heute viele Menschen im Kanadaring leben, die außerordentlich engagiert sind, Arbeitsplätze zu finden und zu halten und auch eine emotionale Bindung zur Stadt aufnehmen. Schauen Sie doch, wie viele Autos dort mit LR-Kennzeichen unterwegs sind. In den vergangenen 20 Jahren hat sich vieles verändert, es gibt ein hohes Maß an Identifikation. Und genau darauf lässt sich aufbauen.

Wie bereits angedeutet, werden im Zuge der Neubaumaßnahmen in den kommenden Jahren vie-



le neue Bürger in den Kanadaring ziehen. Durch welche Maßnahmen wollen Sie dazu beitragen, die Zugezogenen in die sozialen Strukturen des Quartiers zu integrieren?

Echterbruch: Es ist uns ein großes Anliegen, die neuen Bewohner des Kanadarings von Anfang an in das soziale Miteinander einzubinden. Die Quartiersarbeit ist dabei sicherlich ein wesentliches Bindeglied.

Müller: Es ist wichtig, dass wir uns Gedanken machen, wie man einen solchen Prozess beschleunigen kann. Aber sehr oft ist es doch so, dass Nachbarn wie selbstverständlich ins Gespräch kommen, Gemeinsamkeiten feststellen und Kinder zusammen spielen. Das ist ein Automatismus, den es immer gibt. Angebote wie Gemeinschaftsräume und Sozialarbeit tragen zusätzlich dazu bei, dass die Menschen aufeinander zugehen. Darüber hinaus werden im neuen Sporthallenkomplex beim Landesgartenschau Gelände sehr viele Lahrer Vereine präsent sein. Aufgrund dessen bin ich zuversichtlich, dass die Integration der Neubürger im Kanadaring und damit auch der Imagewandel zu einem Selbstläufer werden.

Apropos Image: Erst vor wenigen Monaten hat die Wohnbau Stadt Lahr ihren Markenauftritt aufgefrischt, mit dem neuen Kundenzentrum an der Ecke Goethe-/Kaiserstraße steht ein weiterer Meilenstein bevor. Wie zufrieden sind Sie mit dem bisherigen Baufortschritt?

Echterbruch: Mit dem Baufortschritt sind wir sehr zufrieden, es geht zügig voran. Wir werden Ende 2017 den Umzug vollziehen können. Vor vier Wochen haben wir mit den Mitarbeitern die Baustelle besucht und auch die Raumsituation im Rohbau in Augenschein genommen. Das hat die Vorfreude natürlich weiter gesteigert. Die Aussicht, in na-

her Zukunft die beengten Räumlichkeiten in der Turmstraße verlassen zu können und moderne Arbeitsplätze vorzufinden, gibt allen eine zusätzliche Motivation, die anstehenden Aufgaben mit vollem Elan anzugehen.

Der Servicegedanke spielt eine zentrale Rolle in der Unternehmensphilosophie der Wohnbau Stadt Lahr. Nicht umsonst wird das neue Kundenzentrum unter anderem auch als Begegnungsstätte von Mietern und Wohnbau-Mitarbeitern betrachtet. Welche konkreten Vorteile bietet das Gebäude, die Kundenbetreuung nachhaltig zu verbessern?

Echterbruch: Der luftige Eingangsbereich mit dem Atrium steht sinnbildlich für die Offenheit, mit der wir unseren Kunden gegenüber auftreten möchten. Die großzügigen Platzverhältnisse ermöglichen es, die Besucher individueller und diskreter zu betreuen. In unserer bisherigen Geschäftsstelle ist das in dieser Form nicht möglich. Häufig werden bei den Gesprächen auch persönliche Dinge wie Einkommensverhältnisse und soziale Probleme thematisiert. Gerade hier können wir künftig viel vertraulicher agieren, weil es sowohl für den Kunden als auch die Mitarbeiter unangenehm ist, wenn Dritte mithören können.

Müller: Die Wohnbau ist in erster Linie ein Dienstleistungsunternehmen. Für die Mieter ist es deshalb ein schönes Signal, dass die Gesellschaft über ein zeitgemäßes Kundenzentrum verfügt. Darüber hinaus ist es mehr als legitim, dass ein Wohnungsbauunternehmen selbst in einem adäquaten Gebäude sitzt. Hinzu kommt, dass das Neubauprojekt das Ergebnis einer langfristig angelegten Stadtentwicklungspolitik ist und in dem Gesamtkomplex auch neue Wohnungen entstehen, die das Angebot in der Innenstadt sinnvoll ergänzen.

Januar

Generalanmietung Neubauprojekt „Quartiersplatz“

Die Umgestaltungsmaßnahmen im Kanadaring, Lahrs größtem zusammenhängenden Wohngebiet, schreiten weiter voran. Bis April 2018 wird die DBA Deutsche Bauwert AG als Investor im Herzen des Quartiers ein Neuprojekt realisieren, das insgesamt 133 Mietwohnungen umfasst. Für die Vermietung der hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten zeichnet die Wohnbau Stadt Lahr verantwortlich. Der Projektname „Quartiersplatz“ nimmt übrigens Bezug auf die exponierte Lage des Gebäudeensembles.



März

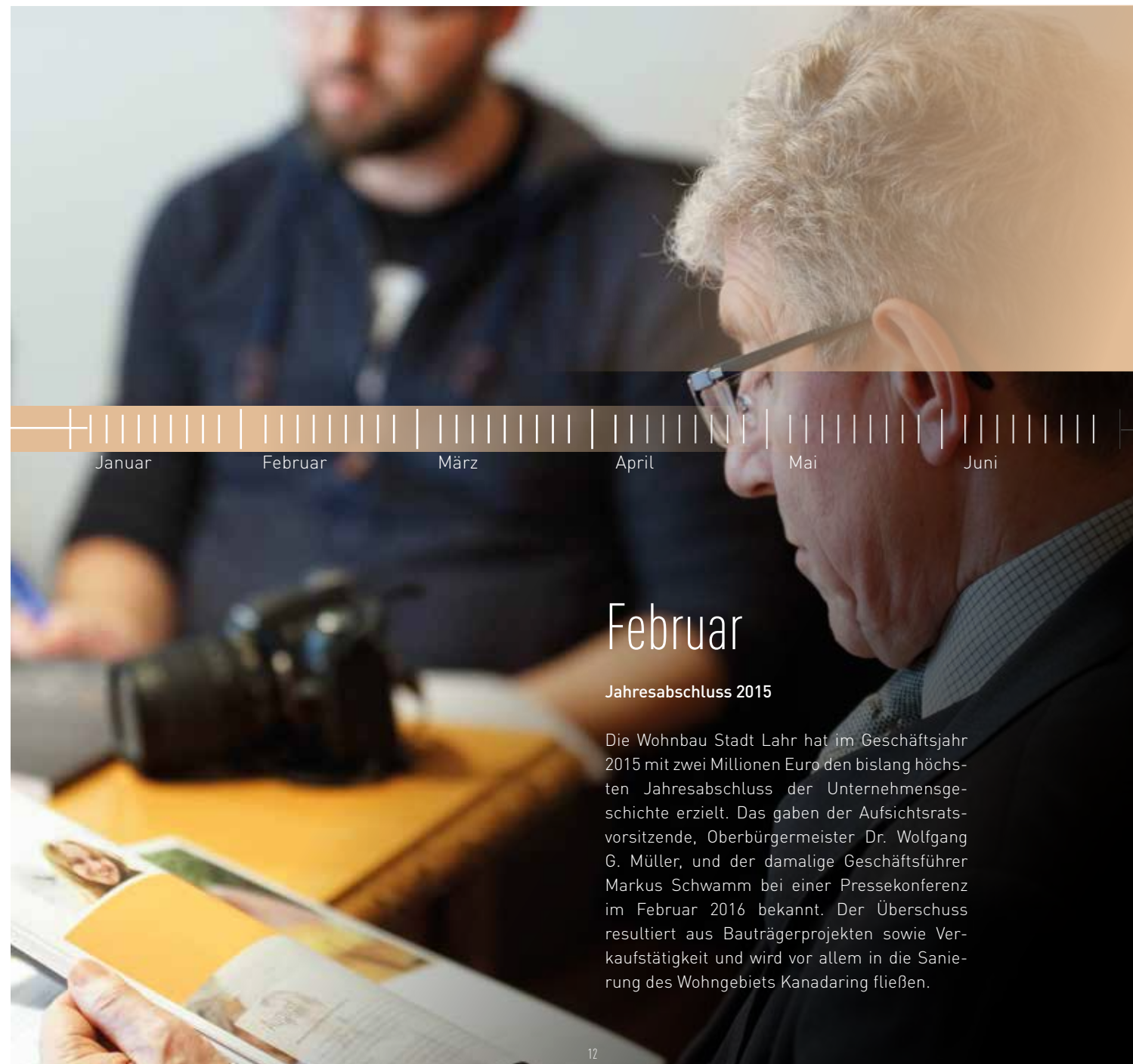
Vermietungsstart Stadthäuser an der Schutter

Seit Oktober 2015 realisiert die Wohnbau Stadt Lahr eine zukunftsweisende Maßnahme zur Aufwertung des Wohnquartiers Kanadaring: In attraktiver Lage direkt am Schutterufer entstehen drei von insgesamt sieben neuen Stadthäusern mit jeweils 12 Wohneinheiten. Im März ist der Startschuss für die Vermarktung der Mietwohnungen gefallen. Dank einer innovativen Bauweise können die Wohnungen zu einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis angeboten werden.

März

Verabschiedung von Geschäftsführer Markus Schwamm

Markus Schwamm, seit 2003 Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Lahr, hat das kommunale Wohnungsunternehmen zum 31. März 2016 verlassen. Im Rahmen einer Feierstunde haben Weggefährten Schwamms Verdienste gewürdigt.



Februar

Jahresabschluss 2015

Die Wohnbau Stadt Lahr hat im Geschäftsjahr 2015 mit zwei Millionen Euro den bislang höchsten Jahresabschluss der Unternehmensgeschichte erzielt. Das gaben der Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, und der damalige Geschäftsführer Markus Schwamm bei einer Pressekonferenz im Februar 2016 bekannt. Der Überschuss resultiert aus Bauträgerprojekten sowie Verkaufstätigkeit und wird vor allem in die Sanierung des Wohngebiets Kanadaring fließen.

Januar Februar März April Mai Juni Juli August September Oktober November Dezember

März

Mieterversammlung im Kanadaring

Im Rahmen einer Versammlungsveranstaltung hat die Wohnbau Stadt Lahr Bewohner des Kanadaring über anstehende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet informiert. Das kommunale Unternehmen gewährleistet während der gesamten Bauphase eine enge Sozialbetreuung und steht den Mietern mit Rat und Tat zur Seite. Darüber hinaus werden die Bewohner kontinuierlich über den genauen Bauablauf auf dem Laufenden gehalten.



April

Osterfeier im Quartier Wohnen am Park

Das Quartier Wohnen am Park im Sanierungsgebiet Albert-Schweitzer-/Fröbelstraße ist bereits seit vielen Jahren Sinnbild für bemerkenswerte Nachbarschaftsbeziehungen. Regelmäßig treffen sich die Bewohner zu gemeinsamen Aktivitäten im Gemeinschaftsraum der Wohnanlage. Im April verbrachten sie dort einmal mehr einige schöne Stunden, um sich zusammen auf Ostern einzustimmen. Das bunte Programm sorgte für beste Unterhaltung bei Jung und Alt.

Mai

Positives Resümee bei Mieterumfrage

Die Wohnbau Lahr ist stets daran interessiert, ihren Service weiter zu verbessern. Aus diesem Grund führt das kommunale Unternehmen regelmäßig Mieterumfragen durch. Die jüngste Befragung hat ergeben, dass sich 85 Prozent der Mieter in ihren Wohnungen wohlfühlen und sie die Wohnbau als Vermieter stets weiterempfehlen würden. Als Dankeschön für die Teilnahme wurden unter allen Rücksendungen Gutscheine und Sachpreise verlost.



Juni

Sanierung Schwarzwaldstraße 51-55 abgeschlossen

Die Sanierungsmaßnahmen des Gebäudeensembles Schwarzwaldstraße 51-55 sind plangemäß im Juni 2016 abgeschlossen worden. Durch neue Aufzugsanlagen und die Vergrößerung der Bäder wurde der Wohnwert spürbar gesteigert. Passend zur Landesgartenschau 2018 erstrahlen die Fassenden der drei Laubenganghäuser nun in bunten Farben und nehmen damit optisch Bezug zum anstehenden Großereignis.



April

Wohnbau Lahr begrüßt neue Projektleiterin

Seit April 2016 ist Manuela Wolf-Eschen im bautechnischen Team der Wohnbau Stadt Lahr als Projektleiterin tätig. Die Architektin und Sozialarbeiterin blickt auf eine langjährige Berufserfahrung zurück. Ihr Aufgabengebiet umfasst die Begleitung von Projekten in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung sowie die Übergabe und Abnahme von Mietwohnungen.





Juli

Mieterfeste – Begegnungen in den Quartieren

Im Juli haben die Bewohner der beiden Quartiere Ernetpark und Flugplatzstraße ihre traditionellen Mieterfeste gefeiert. Die Begrüßung der Gäste hatte der Schirmherr beider Veranstaltungen, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, übernommen. Großen Zuspruchs erfreute sich die alljährliche Tombola, die attraktive Preise für die Gewinner bereithielt. Ebenfalls gut besucht war das Quartiersfest in der Albert-Schweitzer-Straße. Die Wohnbau Stadt Lahr bedankt sich bei allen Helfern für deren Engagement.



September

Guido Echterbruch neuer Geschäftsführer

Als Nachfolger des langjährigen Geschäftsführers Markus Schwamm ist Guido Echterbruch seit 1. September 2016 bei der Wohnbau Stadt Lahr tätig und übernahm zu diesem Zeitpunkt die Geschäftsleitung von Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, der diese interimweise seit 1. April wahrnahm. Vorausgegangen war eine bundesweite öffentliche Fachausschreibung der Geschäftsführungsstelle. Aus seiner vorigen Funktion als Standortleiter eines etablierten Immobilienkonzerns bringt Echterbruch umfassende Erfahrung in den Bereichen Finanzwesen und Personalführung mit.

Oktober

Rohbaufertigstellung Kundenzentrum

Im Oktober 2015 ist der Startschuss für die Bauarbeiten zum neuen Kundenzentrum an der Ecke Goethe-/Kaiserstraße gefallen. Das energetisch zukunftsweisende Bürohaus verfügt über eine Fläche von 600 Quadratmetern, verteilt auf vier Geschosse. Rund ein Jahr nach Baubeginn sind die Rohbauarbeiten planmäßig fertiggestellt worden. Die Wohnbau Stadt Lahr wird ihre neuen Räumlichkeiten voraussichtlich im vierten Quartal 2017 beziehen.



Januar

Februar

März

April

Mai

Juni



Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



August

Brandschutztüren installiert

Im Zuge der regelmäßigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestands hat die Lahrer Feuerwehr empfohlen, die Abtrennung zwischen Kellerbereichen und Treppenhäusern brandschutztechnisch zu verbessern. Die Wohnbau Stadt Lahr hat sich deshalb in Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Lahr dazu entschieden, sämtliche Wohngebäude mit einem Brandschutzgutachter zu überprüfen. Wo erforderlich, wurde die Sicherheit durch den Einbau von neuen Brandschutztüren erhöht.

November

75. Stammtisch in der Albert-Schweitzer-Straße

Ein besonderes Jubiläum wurde im November im Gemeinschaftsraum des Quartiers Wohnen am Park in der Albert-Schweitzer-Straße gefeiert: Bereits zum 75. Mal kamen dort die Bewohner zusammen, um einen gemeinsamen Abend zu verbringen und auf gute Nachbarschaft anzustoßen. Anlässlich des Jubiläums waren zuvor zwei Bäume gepflanzt worden, die das rege soziale Miteinander im Wohnquartier symbolisieren sollen.



Wohnbau Stadt Lahr

→ Zusammen. Arbeiten ○

In den vergangenen Jahren hat sich die Wohnbau Stadt Lahr vom reinen Bestandshalter zu einem modernen Immobilienunternehmen gewandelt, das auch in der Projektentwicklung sowie im Bauträgergeschäft aktiv ist. Übergeordnetes Ziel aller Aktivitäten bleibt jedoch auch in Zukunft, die Lahrer Bürger mit zeitgemäßem, bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Um dies zu gewährleisten, setzt die Wohnbau auf ein kompetentes Mitarbeiterteam, das weitsichtig agiert und sich kontinuierlich weiterbildet. Dank dieser konsequenten Förderung bietet das kommunale Unternehmen beste Karrierechancen.



{ 1 }

„Aufgrund der besonderen Herausforderungen, die wir in den kommenden Jahren zu bewältigen haben, ist es wichtig, auf ein motiviertes Team zählen zu können. Die Mitarbeiter der Wohnbau schaffen die Basis, um auch in Zukunft erfolgreich zu sein.“

Geschäftsführer Guido Echterbruch

Wohnbau Stadt Lahr stellt sich neuen Herausforderungen

Der Zukunft verpflichtet

Attraktive Neubauten mit günstigen Mieten, ganzheitliche Quartiersentwicklungen und die konsequente Umsetzung zukunftsweisender Energiekonzepte sind wesentliche Bausteine in der Unternehmensstrategie der Wohnbau Stadt Lahr. Das kommunale Wohnungsunternehmen steht für sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum und bietet Lahrer Bürgern seit der Gründung im Jahr 1960 ein Zuhause.

Neben dem eigentlichen Kerngeschäft, der Bewirtschaftung von mehr als 1.300 Wohnungen, widmet sich die Wohnbau in erster Linie der Entwicklung innovativer und ökologischer Wohnkonzepte. Darüber hinaus spielt der soziale Auftrag eine prägende Rolle in der Geschäftspolitik. Dazu zählen außer sozialverträglichen Mietpreisen auch verschiedene kostenfreie Angebote, die allesamt einen Mehrwert für die Bewohner schaffen.

Sämtliche Neubauaktivitäten stehen im Kontext einer nachhaltigen Strategie, womit die Gesellschaft zur weiteren Stabilisierung der Quartiere beitragen will. „Der ökonomische Erfolg der vergangenen Jahre bildet dabei die Voraussetzung für weiterhin hohe Bestandsinvestitionen und eine aktive Gestaltung des sozialen Ausgleichs“, betont Geschäftsführer Guido Echterbruch. Die Wohnbau sehe sich der sozial verträglichen und angemessenen Wohnraumversorgung als auch der energetischen und städtebaulichen Nachhaltigkeit gleichermaßen verpflichtet, so Echterbruch weiter. Vor diesem Hintergrund spielt die durch energetische Modernisierung der Bestandsgebäude und energetisch optimierte Neubauten erzielbare Reduktion der CO₂-Emissionen eine zentrale Rolle in der energetischen Strategie.

„Bereits in der Vergangenheit haben wir konsequent auf fortschrittliche Technologien gesetzt, die den Wohnkomfort und die Energieeffizienz gleichermaßen erhöhen“, ergänzt Klaus Birkner, Technischer Leiter und Prokurist der Wohnbau. Doch nicht nur bei der Gebäudetechnik selbst denkt die Wohnbau innovativ: Einen besonderen Mehrwert für Mieter schafft das kommunale Wohnungsunternehmen in Form verschiedener Kooperationen im Bereich der Energieversorgung. So umfasst die Zusammenarbeit mit der Badenova eine Reihe gemeinsamer Aktivitäten. Übergeordnetes Ziel ist die wirtschaftliche und ökologische Erdgasversorgung von Bestands- und Neubauten.

Das Team der Wohnbau Stadt Lahr im Porträt

Strategen, Gestalter, Entwickler

Seit ihrer Gründung im Jahr 1960 setzt die Wohnbau Stadt Lahr auf Kompetenz und Kontinuität. Das gilt sowohl für die Beziehung zu den Kunden als auch für die Mitarbeiter des kommunalen Wohnungsunternehmens. Sie tragen nicht nur zum ökonomischen Erfolg der Wohnbau bei, sondern sind auch soziale Dienstleister für die Stadt und ihre Bürger.

Guido Baumeister

Finanz- und Rechnungswesen | Betriebskosten

Seit neun Jahren ist Guido Baumeister für die Wohnbau Stadt Lahr tätig und dabei hauptsächlich für Betriebskostenabrechnungen sowie den Zahlungsverkehr und zuständig. Der Umgang mit Zahlen und Daten ist für ihn besonders interessant. Mit Kunden hat er in der Regel dann zu tun, wenn sie ihre Miete bar bezahlen oder beim Besprechen der Nebenkostenabrechnungen.



Sascha Birk

Projektleitung | Baubetreuung

Nach seinem Studium an der Fachhochschule Karlsruhe ist Sascha Birk beruflich zunächst in ganz Deutschland unterwegs gewesen, hat seine Heimat, die Ortenau, aber nie aus den Augen verloren. Aus diesem Grund wechselte der Diplom-Bauingenieur vor vier Jahren zur Wohnbau Stadt Lahr und ist dort als Projektleiter für die Bauabwicklung von A bis Z verantwortlich. Sein persönliches Highlight war bisher das Neubauvorhaben „Im Goldenen Winkel“.



Klaus Birkner

Prokurist | Technischer Leiter

Als Architekt, hochschulzertifizierter Sachverständiger und gelernter Schmied vereint Klaus Birkner sowohl betriebswirtschaftliches, juristisches als auch technisches Fachwissen. Der Prokurist und Technische Leiter ist seit mittlerweile mehr als zehn Jahren bei der Wohnbau Stadt Lahr angestellt und spürt nach wie vor jeden Tag aufs Neue, wie viel Begeisterung und Enthusiasmus das Team der Wohnbau an den Tag legt. Für Birkner ist es ein besonderer Ansporn, das Bestmögliche für die Menschen in Lahr zu erreichen. Auf dieses übergeordnete Ziel werde die Wohnbau auch in Zukunft hinarbeiten.



Guido Echterbruch

Geschäftsführer

Seit September 2016 ist Guido Echterbruch Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Lahr. Der Diplom-Betriebswirt und gelernte Bankkaufmann war zuvor als Standortleiter eines renommierten Immobilienkonzerns tätig. Echterbruch hat es sich zur Aufgabe gemacht, seine Erfahrungen aus der freien Wirtschaft in das kommunale Unternehmen einfließen zu lassen. Dabei weiß er besonders zu schätzen, dass er auf ein kompetentes und motiviertes Mitarbeiterteam zählen kann und freut sich, in den kommenden Jahren zahlreiche spannende Projekte begleiten zu dürfen.



Karin Feger

Finanz- und Rechnungswesen | Inkasso

Nach ihrem Studium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Bau und Immobilien hat Karin Feger im September 2014 ihre immobilienwirtschaftliche Karriere bei der Wohnbau Stadt Lahr gestartet. Zusammen mit ihrem Kollegen Guido Baumeister zeichnet sie für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich. Feger schätzt an der Wohnbau insbesondere die gute Arbeitsatmosphäre und die enge Zusammenarbeit im Team. Im Rahmen eines berufsbegleitenden Studiums wird sie derzeit zur Bilanzbuchhalterin ausgebildet.



Mona Gaiser

Immobilienkauffrau | BA-Studentin

Die Wohnbau Stadt Lahr ist für Mona Gaiser die erste Station ihrer beruflichen Laufbahn. Nach einer Ausbildung zur Immobilienkauffrau hat sie mittlerweile mit einem dualen Studium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Bau und Immobilien begonnen. Langfristig möchte Gaiser im Vertrieb tätig sein, da sie dort ideale Chancen sieht, mit vielen verschiedenen Menschen in Kontakt zu treten und sich beruflich weiterzuentwickeln.





Ulrich Glatt

Leitung Finanz- und Rechnungswesen | Personal

Ulrich Glatt ist mittlerweile seit mehr als elf Jahren für die Wohnbau Stadt Lahr tätig und leitet bei dem kommunalen Unternehmen die Abteilungen Finanz- und Rechnungswesen sowie Personal. Der Diplom-Betriebswirt bezeichnet sich selbst als Zahlenmensch, weshalb ihm das Erstellen von Finanzplänen und Kalkulationen große Freude macht. Darüber hinaus ist er für alle Personalangelegenheiten zuständig, was er als willkommene Abwechslung betrachtet.



Andreas Lenz

Hausmeisterservice

Andreas Lenz ist einer von vier Hausmeistern im Team der Wohnbau Lahr. Seit 2010 ist er überwiegend in der Kernstadt im Einsatz, wenn beispielsweise Heizkörper nicht warm werden, Türen nicht schließen, Klingeln defekt sind, Rollläden klemmen oder der Wasserhahn tropft. An dieser vielseitigen Arbeit weiß Lenz besonders zu schätzen, dass er viel mit Mietern in Kontakt kommt.



Saskia Metzger

BA-Studentin

Saskia Metzger ist gelernte Bankkauffrau und absolviert derzeit ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre und Immobilienwirtschaft bei der Wohnbau Stadt Lahr. Erstmals mit Immobilien in Berührung gekommen, ist sie im Rahmen ihrer Ausbildung bei der Volksbank Lahr, weshalb sie sich entschlossen hat, ihr Wissen in diesem Bereich zu vertiefen. Bei der Wohnbau fühlt sich Metzger sehr gut aufgehoben, die Kollegen hätten stets ein offenes Ohr für ihre Anliegen.



Helena Haas

Sekretariat | allgemeine Verwaltung

Vor ihrem Wechsel zur Wohnbau Stadt Lahr war Helena Haas 35 Jahre in einer Rechtsanwaltskanzlei tätig. Bei der Wohnbau ist sie für das Sekretariat der Geschäftsleitung sowie das Mahn- und Klagewesen zuständig – vor allem letzteres geht ihr aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung leicht von der Hand. Den stetigen Austausch mit Kollegen weiß sie dabei besonders zu schätzen, den sie als große Bereicherung empfindet.



Eberhard Himmelsbach

Bautechnik

Als gelernter Elektroinstallateur verfügt Eberhard Himmelsbach über umfangreiches technisches Fachwissen, das er seit Mai 2015 in der Abteilung für Bautechnik der Wohnbau Stadt Lahr einbringt. Neben seinen Kernaufgaben unterstützt er außerdem den Kundenservice. Als besonders interessant empfindet Himmelsbach die Zusammenarbeit mit Handwerksfirmen und die Umsetzung von Renovierungsmaßnahmen.



Uta Maier-Koch

Architektin | Projektleitung

Dank ihres Architekturstudiums und einer Weiterbildung zur Diplom-Sachverständigen zur Bewertung von Grundstücken bei der DIA in Freiburg verfügt Uta Maier-Koch über umfangreiches Fachwissen, das sie seit April 2015 bei der Wohnbau Stadt Lahr einbringt. Aktuell befasst sie sich mit der Leitung von verschiedenen Projekten im Kanadaring, unter anderem dem Bau des neuen Hausmeisterstützpunkts und des Vereinsheims des TV Dinglingen.



Alla Reisbich

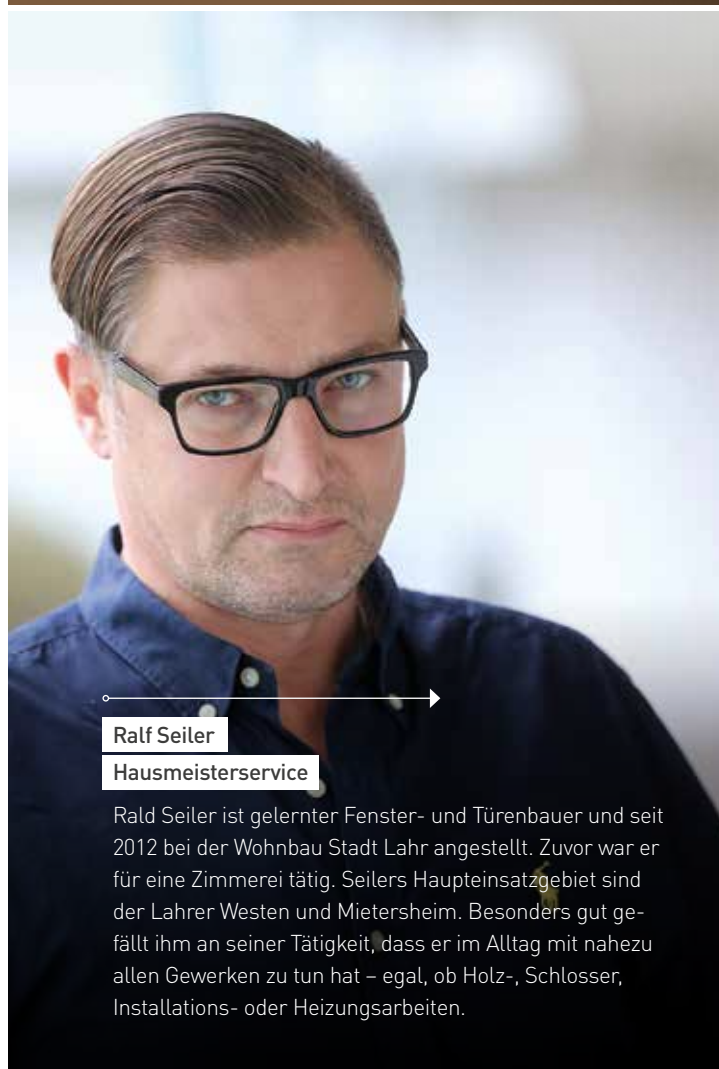
Kundenberatung | Vermietung

Nach ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Wohnbau Stadt Lahr hat Alla Reisbich zunächst in der technischen Abteilung gearbeitet, inzwischen ist sie schwerpunktmäßig in der Vermietung tätig. Für jeden Interessenten die richtige Wohnung zu finden, empfindet sie als große Herausforderung, aber gerade das mache die tägliche Arbeit so abwechslungsreich. Während ihrer Tätigkeit für das kommunale Unternehmen hat sie sich einen großen Wissensstand angeeignet.



Jürgen Siefert
Hausmeisterservice

Bei seiner Arbeit als Hausmeister steht Jürgen Siefert regelmäßig in engem Kontakt mit den Mietern, was die Aufgabe aus seiner Sicht sehr abwechslungsreich macht. Mit seinen Kollegen kümmert er sich um Winterdienste, die Instandhaltung von Spielplätzen, die Pflege von Grünanlagen sowie Kleinreparaturen in den Wohnungen. Nach mehr als 20 Dienstjahren kennt er in seinen Anlagen nahezu jeden Mieter persönlich.



Ralf Seiler
Hausmeisterservice

Ralf Seiler ist gelernter Fenster- und Türenbauer und seit 2012 bei der Wohnbau Stadt Lahr angestellt. Zuvor war er für eine Zimmerei tätig. Seilers Haupteinsatzgebiet sind der Lahrer Westen und Mietersheim. Besonders gut gefällt ihm an seiner Tätigkeit, dass er im Alltag mit nahezu allen Gewerken zu tun hat – egal, ob Holz-, Schlosser, Installations- oder Heizungsarbeiten.



Eva Schuler
Kundenberatung | Vermietung

Zusammen mit ihrer heutigen Kollegin Karin Feger hat Eva Schuler in Biberach an der Riß Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Bau und Immobilien studiert. Seit März 2015 ist die Wohnbau Stadt Lahr ihre erste berufliche Station. Dort ist sie für Vermietung und Kundenbetreuung verantwortlich. Dies ermöglichte, viele verschiedene Menschen kennenzulernen, was für Schuler eine wertvolle Erfahrung ist.



Cristoforo Tengattini
Hausmeisterservice

Cristoforo Tengattini, mittlerweile seit rund fünf Jahren bei der Wohnbau Stadt Lahr tätig, findet es spannend, als Hausmeister mit vielen verschiedenen Nationalitäten in Kontakt zu treten und dabei verschiedenste Probleme zu lösen. Darüber hinaus schätzt er die umfangreichen Möglichkeiten, handwerklich tätig zu werden. Beim Umgang mit den Kunden seien zudem pädagogische Fähigkeiten gefragt.



Isabell Werner
Verkauf | Vermietung

Isabell Werner ist seit zehn Jahren bei der Wohnbau tätig und für die kaufmännische Hausbewirtschaftung verantwortlich. Sie ist erste Ansprechpartnerin, wenn es um Verkauf sowie Vermietung geht, und arbeitet darüber hinaus an Projektentwicklungen, Marketingkonzepten und im Bereich der Eigentümerverwaltung mit. Der direkte Kundenkontakt ist für sie besonders wichtig, da ihr das Wohl der Mieter und Eigentümer stets am Herzen liegt.



Florian Vetter
Projektleitung | Bauplanung

Ein echtes Eigengewächs der Wohnbau Stadt Lahr ist Florian Vetter, der inzwischen seit zehn Jahren dem Team angehört. Nach einer Ausbildung in der IT-Branche absolvierte er bei der Wohnbau ein duales Studium der Immobilienwirtschaft, hat anschließend den Bereich Vermietung geleitet und arbeitet jetzt in der technischen Abteilung. Dort ist er zuständig für die Projektleitung im Neubau, was er als sehr abwechslungsreich empfindet.



Manuela Wolf-Eschen
Architektin | Projektleitung

Ein recht frisches Gesicht im Team der Wohnbau Stadt Lahr ist Manuela Wolf-Eschen. Seit April 2016 ist die Architektin und Sozialarbeiterin bei dem kommunalen Unternehmen als Projektleiterin tätig. Zuvor war sie als angestellte und selbstständige Architektin tätig. Ihre neue Aufgabe sieht sie als willkommene Herausforderung, bei der sie soziale und gestalterische Aspekte ideal vereinen kann.

Erfolg hat viele Gesichter

Eine vorausschauende Personalpolitik stellt einen zentralen Grundstein des Erfolgs der Wohnbau Stadt Lahr dar. Gerade deshalb ist die qualitätsvolle Ausbildung der eigenen Nachwuchskräfte für das kommunale Wohnungsunternehmen von hoher Bedeutung. Neben den Nachwuchskräften haben jedoch auch die angestellten Fachkräfte glänzende Perspektiven – durch regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen erwerben sie stetig wertvolle Zusatzqualifikationen. Dank dieser Strategie haben die Mitarbeiter erstklassige Möglichkeiten, sich beruflich weiterzuentwickeln und in neue Aufgaben hineinzuwachsen.



„Da wir als Unternehmen auf kompetente, junge Menschen angewiesen sind, achten wir sehr darauf, dass sich das Immobilienfachwissen von Grund auf verfestigt“, betont Wohnbau-Geschäftsführer Guido Echterbruch. „Dank unserer nachhaltigen Personalarbeit bewegen wir mit diesem Team sehr viel in Lahr“, so Echterbruch weiter. Übergeordnetes Ziel des kommunalen Wohnungsunternehmens ist, auch in den kommenden Jahren solide betriebswirtschaftliche Jahresergebnisse zu erzielen, um den Wohnungsbestand nachhaltig weiterentwickeln und langfristig vermieten zu können. „Die positive Entwicklung des Unternehmens ist zu großen Teilen dem motivierten Mitarbeiterteam zu verdanken“, weiß der Geschäftsführer.



Dass die Wohnbau hervorragende Karrierechancen bietet, kann Projektleiter **Florian Vetter** nur bestätigen: Seit mittlerweile zehn Jahren ist er fester Bestandteil des Teams und hat auf seinem Weg zur Führungskraft verschiedene Abteilungen durchlaufen. „Dadurch habe ich vielfältige Einblicke in die Arbeit eines immobilienwirtschaftlichen Unternehmens bekommen und konnte mein Fachwissen gezielt erweitern“, berichtet Vetter.

Nach einer Ausbildung in der IT-Branche absolvierte er bei der Wohnbau ein duales Studium der Immobilienwirtschaft. Bei den Vorlesungen und Seminaren in Stuttgart erarbeitete er sich seiner-

zeit das theoretische Basiswissen und vertiefte dieses bei der alltäglichen Arbeit in Lahr. Sein Interesse an Immobilien hat Vetter jedoch bereits vor seinem Studium entdeckt: „Während meiner Berufsausbildung habe ich an der Entwicklung eines Immobilienverwaltungssystems für den Schweizer Markt mitgearbeitet“, erinnert er sich. Dies sei eine einschneidende Erfahrung gewesen und habe ihn in seinem Wunsch bestärkt, künftig in der Immobilienbranche zu arbeiten – eine Entscheidung, die Vetter nie bereut hat.

„Zunächst war ich bei der Wohnbau im Vertrieb beschäftigt, habe anschließend den Bereich Vermietung geleitet und arbeite jetzt in der technischen Abteilung. Dort bin ich zuständig für die Projektleitung im Neubau. Dieser Werdegang zeigt die große Bandbreite, in der man sich bei der Wohnbau positionieren kann“, sagt Vetter, der vor allem die Abwechslung zu schätzen weiß, die seine Arbeit bietet. „Ich koordiniere die am Projekt beteiligten Fachplaner, bin aber auch damit beschäftigt, die Grundrisse der Wohnungen marktfähig zu entwickeln. Aber ich bin nicht allein darauf festgelegt. Zum Beispiel konnte ich bei dem Objekt „Im Goldenen Winkel“ die Erstvermietung vornehmen und hatte damit direkten Kontakt mit unseren Kunden. Ich mache jeden Tag etwas Neues. Zum Teil weiß ich morgens noch nicht, was den Tag über auf mich zukommt. Das ist eine Herausforderung, die mir Spaß macht.“



Auf einen ähnlichen Werdegang blickt **Alla Reisbich** zurück: Nach ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Wohnbau Stadt Lahr wurde sie aufgrund ihrer guten Leistungen als Festangestellte übernommen. „Vor meiner Elternzeit war ich schwerpunktmäßig für Vermietungen zuständig. Etwa die Hälfte meiner Arbeitszeit verbringe ich mit kaufmännischen Aufgaben, die andere Hälfte mit technischen. Meine Aufgabe ist es, für jeden Interessenten die richtige Wohnung zu finden. Bei meinen Kunden reicht die Spanne von arm bis reich. Darunter sind auch viele Menschen, die Wohngeld beziehen. Da muss ich schau-

en, dass ich eine Wohnung finde, die sie sich leisten können. Das ist nicht immer leicht, aber meistens schaffen wir es.“ Dies sei zwar eine große Herausforderung, aber gleichzeitig auch ein großer Ansporn. „Ich habe mich von Anfang an bei der Wohnbau wohlfühlt, weil die Arbeit sehr abwechslungsreich ist und man ständig Neues lernt“, betont Reisbich.



Neues lernen wollen auch **Mona Gaier** und **Saskia Metzger**. Die beiden jungen Frauen absolvieren derzeit ein duales Studium bei der Wohnbau Stadt Lahr und durchlaufen im Rahmen ihrer praktischen Ausbildung sämtliche Abteilungen des Unternehmens. „Da ich gerne mit Menschen zusammenarbeite, sehe ich meine berufliche Zukunft im Vertrieb“, sagt Gaier, die sich



vom ersten Tag an gut aufgehoben fühlte im Team der Wohnbau. „Ich weiß es zu schätzen, dass ich mir viel von den erfahrenen Kollegen abschauen kann.“ Ähnlich geht es Metzger, die bereits auf eine Lehre als Bankkauffrau zurückblickt. „Wenn ich Fragen habe, geben mir die Kollegen gerne Hilfestellung. Besonders interessant war es für mich, die Entstehung der Stadthäuser an der Schutter hautnah mitzerleben. Das hat meine Vorfreude auf die weiteren Aufgaben, die auf mich warten, nochmals gesteigert.“



Dass die Wohnbau einen idealen Berufseinstieg für Absolventen ermöglicht, hat **Karin Feger** bereits erlebt. In Biberach an der Riß hat sie zunächst Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Bau und Immobilien studiert und anschließend ihre Karriere bei der Wohnbau gestartet. Dort ist sie im Finanz- und Rechnungswesen tätig, weshalb sie sich derzeit im Rahmen eines dualen Studiums zur Bilanzbuchhalterin ausbilden lässt. „Dank der angenehmen Atmosphäre und dem großen Zusammenhalt im Team ist mir der Einstieg nicht sonderlich schwer gefallen“, betont Feger.

Neues Kundenzentrum an der Ecke Goethe-/Kaiserstraße

Innovativer Neubau überzeugt mit inneren Werten

Es ist ein Meilenstein in der Unternehmensentwicklung der Wohnbau Stadt Lahr: das neue Kundenzentrum, das derzeit am Kreisverkehr Goethe-/Kaiserstraße entsteht. Das energetisch zukunftsweisende Bürohaus verfügt über eine Fläche von 600 Quadratmetern, verteilt auf vier Geschosse. Neben der Energieeffizienz stand bei der Planung insbesondere das kommunikationsfördernde Innenraumkonzept im Mittelpunkt. Bezugsfertig sind die neuen Räumlichkeiten voraussichtlich Ende 2017.

Der Neubau entsteht am Kopf des Bauprojekts Am GoetheBrunnen, das von der Wohnbau entwickelt wurde und von der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden realisiert wird. Das von langer Hand geplante Vorhaben zielt in erste Linie darauf ab, auf dem Areal Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den Straßenzug aufzuwerten. Mittlerweile ist der Rohbau fertiggestellt und lässt bereits erahnen, wie das künftige Zuhause der Wohnbau aussehen wird. „Mit dem Baufortschritt sind wir sehr zufrieden, es geht zügig voran. Die Aussicht, in naher Zukunft die beengten Räumlichkeiten in der Turmstraße verlassen zu können und moderne Arbeitsplätze vorzufinden, gibt allen Mitarbeitern eine zusätzliche Motivation, die anstehenden Aufgaben mit vollem Elan anzugehen“, sagt Wohnbau-Geschäftsführer Guido Echterbruch. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbürgermeister

Dr. Wolfgang G. Müller, findet ebenfalls lobende Worte für das ambitionierte Projekt: „Durch zwei Wohnungsbaugesellschaften wird Hand in Hand eine Stadtbrache innerhalb von nur 18 Monaten in eine städtebauliche Neuordnung mit innovativ gestalteten und nachhaltigen Hochbauten entwickelt“, betont der Rathauschef. Da die Wohnbau in erster Linie ein Dienstleistungsunternehmen ist, sei es für die Mieter deshalb ein schönes Signal, dass die Gesellschaft künftig über ein zeitgemäßes Kundenzentrum verfüge. „Darüber hinaus ist es mehr als legitim, dass ein Wohnungsbaunehmen selbst in einem adäquaten Gebäude sitzt“, so Müller weiter.

Um das bestmögliche Ergebnis für die Stadt Lahr, die Wohnbau Lahr als Nutzerin des prägenden Gebäudekopfs und die künftigen Bewohner der durch



das Familienheim entstehenden 54 Mietwohnungen zu erhalten, hatte sich das kommunale Wohnungsunternehmen im Zuge der Projektentwicklung dazu entschlossen, einen internationalen Architekturwettbewerb auszuloben. Der Siegerentwurf des Freiburger Architekten Prof. Harald Roser sieht unter Miteinbeziehung der vorhandenen Wohnbebauung einen rund 1.000 Quadratmeter umfassenden Innenhof vor, der den künftigen Bewohnern als Begegnungsstätte dient.

Neben moderner, zeitgemäßer Architektur bietet auch das Gebäudeinnere der neuen Geschäftsstelle zahlreiche Vorteile, von denen Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen profitieren. „Um dies gewährleisten zu können, hatten wir bereits im Vorfeld der Planung Bewegungsabläufe dargestellt“, berichtet Klaus Birkner, Technischer Leiter der Wohnbau. „Dabei haben wir bewusst nicht abteilungsspezifisch gedacht, sondern die Frage in den Mittelpunkt gestellt, wer mit wem kommuniziert. Auf diese Weise ist ein Raumkonzept entstanden, das vernetztes Arbeiten ermöglicht.“ Eine echte Besonderheit ist die sogenannte Split-Level-Bauweise: Während das Gebäude bei einer klassischen Bauweise Stockwerk für Stockwerk entsteht, werden bei dieser Lösung einzelne Bereiche aus der durchgehenden Horizontalen jedes Stockwerks herausgelöst. „Zusätzlich zu den versetzten Geschossen wird ein zentrales Atrium geschaffen, das als durchgängige vertikale Verbindung dient. Gleichzeitig haben die Mitarbeiter Sichtkontakt zueinander“, erläutert Birkner. Die Split-Level-Bauweise unterstützt die Zonierung der Zimmer, durch die unterschiedlichen Raumhöhen entstehen Begegnungszonen, die eine abwechslungsreiche Atmosphäre bieten. „Wir wollten erreichen, dass Kunden und Wohnbau eine Einheit bilden“, fasst der Technische Leiter die zentrale Idee zusammen.

Genau dies wird künftig im neuen Kundenzentrum erlebbar sein: Zwei verschieden große Lufträume

dominieren den Eingangsbereich und sorgen für eine gelungene Raumaufteilung. Der über alle Stockwerke offene Innenraum soll Mitarbeitern die alltägliche Kommunikation erleichtern. Zusätzliche Besprechungsräume und ein größerer Konferenzraum wirken ebenfalls kommunikationsfördernd. „Gerade der luftige Eingangsbereich steht sinnbildlich für die Offenheit, mit der wir unseren Kunden gegenüber auftreten möchten. Die großzügigen Platzverhältnisse ermöglichen es, die Besucher individueller und diskreter zu betreuen“, beschreibt Wohnbau-Geschäftsführer Echterbruch die Vorzüge der neuen Räumlichkeiten.

Wegweisend ist darüber hinaus die ökologische Ausrichtung des neuen Kundenzentrums. Die ökologische Bauweise verspricht sogar einen besseren Energiestandard als bei einem Passivhaus, was unter anderem durch eine sogenannte Sole-Wasser-Wärmepumpe ermöglicht wird. Die Wärmepumpe dient gleichzeitig zur Beheizung im Winter und der Kühlung im Sommer. Dazu werden Umgebungs- und solare Strahlungswärme über einen Wärmetauscher an ein Gemisch aus Frostschutz und Wasser übertragen. Ein Eisspeicher unterhalb der Tiefgarage dient als Wärmespeicher. Im Sommer kann überschüssige Wärme an den Eisspeicher abgegeben werden, die das Eis erwärmt und gleichzeitig das Gebäude kühlt. Die gespeicherte Wärme wird im Winter genutzt, um bei niedrigen Außentemperaturen das Gebäude zusätzlich zu erwärmen. Außerdem werden auf dem Gebäudedach und an der Südseite der Fassade Photovoltaikmodule installiert. Der so gewonnene Strom wird hauptsächlich zur Versorgung des Gebäudes genutzt. Überschüssige Energie wird in das Stromnetz eingespeist und vom Energieversorger vergütet. „Architektur, Innenraumgestaltung und Technik sorgen dafür, dass unser neues Kundenzentrum in vielerlei Hinsicht eine Vorreiterrolle einnimmt“, zeigt sich Echterbruch zufrieden.

Kundenstimmen

Einmal Wohnbau, immer Wohnbau

Seit Unternehmensgründung hat es sich die Wohnbau Stadt Lahr zur Aufgabe gemacht, die Lahrer Bürger mit zeitgemäßem, bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das Portfolio umfasst sowohl geförderte Mietwohnungen als auch hochwertig ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen im Neubau. Neben dem vielfältigen Wohnungsangebot wissen die Kunden des städtischen Tochterunternehmens überdies die kompetente Beratung und transparente Informationspolitik zu schätzen. Stellvertretend für mehr als 1.000 zufriedene Kunden erzählen Olga Ponamarenko, Elfriede Bäuerle sowie Hannelore und Helmut Tröster, was sie an der Wohnbau besonders schätzen.



Olga Ponamarenko
lebt in einer Doppelhaushälfte in der
Albert-Schweitzer-Straße

„Mit meiner Familie habe ich sieben Jahre lang im Kanadaring gelebt. Als dann 2008 das Quartier Wohnen am Park realisiert wurde, haben wir beschlossen, ein Reihenhauses zu bauen – mit der Wohnbau Stadt Lahr. Heute arbeite ich als Lehrerin an der Schule in Kippenheim, mein Mann ist Elektriker. Dass wir gebaut haben, ist übrigens einem Zufall zu verdanken: Bei einem Besuch in der Geschäftsstelle der Wohnbau hatte ich seinerzeit den Aushang gesehen, in dem die Baupläne veröffentlicht waren, danach ging es ziemlich schnell. Das Team der Wohnbau hat uns sowohl bei der Finanzierung beraten und auch während der Bauphase kompetent betreut. Dafür sind wir sehr dankbar.“



Hannelore und Helmut Tröster
leben in einer Mietwohnung in der
Albert-Schweitzer-Straße

„Wir leben nun schon seit 2008 in der Albert-Schweitzer-Straße. Noch bevor die Bauten des Quartiers Wohnen am Park fertiggestellt waren, war uns klar, dass wir dort hinziehen wollen. Zuvor hatten wir ein großes Haus mit Garten in einer Umlandgemeinde. Mit der Zeit ist uns aber die Arbeit zu viel geworden, außerdem haben wir ein zweites Auto gebraucht. Jetzt wohnen wir zentral in der Stadt, haben nur noch ein Auto und das steht in der Tiefgarage. Vieles können wir zu Fuß erledigen. Im Quartier passt jeder auf den anderen auf und auch die Hausgemeinschaft funktioniert sehr gut. Die Wohnbau Stadt Lahr hat uns von Anfang an gut beraten. Wenn Probleme aufgetaucht sind, hat die Wohnbau sofort Abhilfe geschaffen.“



Elfriede Bäuerle lebt mit ihrem
Mann Adolf im betreuten Wohnen in
der Bismarckstraße

„50 Jahre sind eine lange Zeit. So lange sind wir nun schon Mieter bei der Wohnbau Stadt Lahr. Früher haben wir im Ernet gewohnt, wo wir unsere fünf Kinder großgezogen haben. Mit den Mitbewohnern, den Hausmeistern und auch mit der Verwaltung der Wohnbau hatten wir immer ein gutes Verhältnis. Als wir im Ernet eingezogen sind, gab es in der Wohnung noch nicht einmal einen Ofen. Der Hausmeister hat damals sofort einen Ölofen und eine Kanne Öl besorgt. 2014 sind wir schließlich ins betreute Wohnen in der Bismarckstraße umgezogen. Wie früher schon im Ernet sitzen auch hier die Nachbarn täglich zusammen, um Kaffee zu trinken. Wir haben nie bereut, dass wir in einer städtischen Wohnung gewohnt haben.“



Wohnbau Stadt Lahr

→ Zusammen.Wachsen ◦

Bereits seit einigen Jahren befindet sich Lahr kontinuierlich im Wachstum.

Durch die Ansiedlung namhafter Industrieunternehmen und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze wird sich dieser Trend auch in Zukunft fortsetzen. Aus diesem Grund spielen nachhaltige Flächenpolitik sowie die Ausweitung des Wohnungsangebots eine bedeutende Rolle bei der Stadtentwicklung. Zukunftsweisende Projekte wie die Umgestaltung des Kanadaring zeigen, dass auch über Jahre gewachsene Wohngebiete das Potenzial bieten, innovative Ideen zugunsten der Bewohner umzusetzen. Als starker Partner der Stadtverwaltung trägt die Wohnbau ihren Teil dazu bei, die Lebensqualität in Lahr zu bewahren und gezielt zu verbessern.

{ 2 }

„Die Stadt Lahr und die Wohnbau Stadt Lahr wollen die Rahmenbedingungen für eine gute Lebensqualität in allen Bereichen schaffen – wohl wissend, dass alle Stadtentwicklungsmaßnahmen nur durch Teilhabe der Bürger zum Erfolg geführt werden können.“

Baubürgermeister Tilman Petters

Im Gespräch mit Baubürgermeister Tilman Petters

„Wir sind auf einem guten Weg“

Der städtebaulichen Entwicklung des Lahrer Westens wird in den kommenden Jahren eine besondere Aufmerksamkeit zuteil. Neben der Aufwertung des Kanadaring und dem weitläufigen Landesgartenschau Gelände steht dabei insbesondere die Verkehrsinfrastruktur im Mittelpunkt. Inwiefern die Bürger von dem neuen Wegenetz und weiteren Maßnahmen, die damit in Zusammenhang stehen, profitieren werden, berichtet Baubürgermeister Tilman Petters im Interview.



Herr Petters, mit der Umgestaltung des Wohngebiets Kanadaring realisiert die Wohnbau Stadt Lahr derzeit eines der größten Projekte der Unternehmensgeschichte. Dieses Vorhaben ist Teil der städtebaulichen Entwicklung des gesamten Lahrer Westens, die durch die erfolgreiche Bewerbung um die Landesgartenschau 2018 maßgeblich gefördert wird. Wie bewerten Sie den aktuellen Stand der Arbeiten?

Den aktuellen Sachstand halte ich für sehr gut. Ein großer Pluspunkt ist, dass die Wohnbau Stadt Lahr darauf hingearbeitet hat, den Kanadaring künftig an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen. Dieser Prozess hat zwar zu leichten Verzögerungen auf den städtischen Baustellen geführt. Aber der Aspekt der nachhaltigen Ener-

gieversorgung war auch der Stadt enorm wichtig, weshalb sich das Warten gelohnt hat. Darüber hinaus musste das Wohnbauprojekt der Firma Bauwert vorbereitet werden, was ebenfalls viel Zeit in Anspruch genommen hat. Mittlerweile sind wir jedoch auf einem guten Weg. Für die Belebung des Quartiersplatzes ist es überaus positiv, dass dort die Bäckerei Heitzmann eine Filiale samt Café mit Außenterrasse eröffnen wird. Ebenfalls erwähnenswert ist die gelungene bauliche Nachverdichtung durch die neuen Stadthäuser am Schutterufer, die dank ihrer hervorragenden Lage und der guten Verkehrsanbindung ein attraktives Zusatzangebot für den Lahrer Mietmarkt darstellen. Dass die Wohnbau obendrein mit ihren Sanierungsmaßnahmen zügig vorankommt, lässt uns optimistisch in die Zukunft blicken.

Durch umfassende landschaftsarchitektonische und bauliche Maßnahmen soll das künftige Landesgartenschaugelände auch über die Stadtgrenzen hinaus Strahlkraft entwickeln. In diesem Zusammenhang ist häufig von einem „Motor für die Stadtentwicklung“ die Rede. Inwiefern gilt dies für Lahr insgesamt und den Kanadaring im Besonderen?

Gerade die stadtbildprägenden Hochhäuser galten in der Vergangenheit nicht unbedingt als Aushängeschilder für Lahr. Durch die Aufwertung in unmittelbarer Nähe, die durch das Landesgartenschaugelände und die Neugestaltung des Kanadaring erreicht wird, machen wir deutlich, dass auch eine Hochhausbebauung ein qualitätsvolles Umfeld haben kann. Insbesondere im Kanadaring wird dieser Anspruch auf Wohnumfeldqualität im Zuge der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen auch im Bereich der Wohnqualität herausgearbeitet. Davon abgesehen bietet der Kanadaring bereits heute zahlreiche Vorzüge, die von den Bewohnern geschätzt werden. Obwohl das Wohngebiet verkehrlich sehr gut erreichbar liegt, ist es dort vergleichsweise ruhig, der alte Baumbestand und die Schutterraue bieten eine naturnahe Umgebung.

Ein echtes Lahrer Wahrzeichen verspricht die Ortenau-Brücke zu werden, die eine fußläufige Verbindung zwischen Bürger- und Seepark schafft. Dieses Bauwerk soll auch dauerhaft dazu beitragen, das Mauerfeld stärker in die Stadt zu integrieren. Eine vergleichbare Funktion wird der neuen Schutterbrücke im Kanadaring zuteil, die das Wohngebiet mit dem Stadtteil Dinglingen und dem Schutterlinden-berg verbindet. Welche Bedeutung hat dieses neue Wegenetz für die Gesamtstadt?

Lahr ist eine gewachsene Stadt und von der Infrastruktur her nicht besonders einfach. Während die Ost-West-Erschließung dank der Bundesstraße recht simpel ist, sind Nord-Süd-Verbindungen schwierig bis nicht vorhanden. Deshalb ist es für das Stadtleben ungemein wichtig, dass wir in diesem Bereich aktiv werden. Wir wollen versuchen, die störenden Aspekte des Kraftfahrzeugverkehrs zu minimieren. Das erreichen wir, indem öffentlicher Personennahverkehr sowie Fuß- und Radverkehr gestärkt werden. Gerade für Fußgänger und Radfahrer bietet die neue Wegeführung künftig Möglichkeiten, Strecken abzukürzen, was momentan nicht möglich ist. Eine weitere positive Nebenwirkung der LGS, die ebenfalls einen erheblichen Teil zur Optimierung der Infrastruktur beiträgt, ist die anstehende Sanierung des Bahnhofvorplatzes.

Ohne die Landesgartenschau wäre eine Quartiersaufwertung in jener Größenordnung, wie sie aktuell im Kanadaring umgesetzt wird, wohl kaum denkbar gewesen. Wie kann es aus Ihrer Sicht gelingen, dass die angestrebte gegenseitige Ergänzung von städtebaulichem Konzept und der Großveranstaltung für alle Besucher spürbar wird?

Der typische Landesgartenschaubesucher wird sich vermutlich nicht aktiv mit den stadtplanerischen Maßnahmen im Kanadaring auseinandersetzen, wenngleich es sicher auch Fachpublikum gibt, das sich für solche Themen interessiert. Dennoch wird für die Mehrheit der Besucher das Ausstellungsgelände selbst den Kern der Landesgartenschau bilden, was auch völlig nachvollziehbar ist. Viel wichtiger ist es uns als Verwaltung, den Lahrer Bürgern die übergeordneten Ziele zu vermitteln, auf die wir hinarbeiten. Denn letztlich sind es diese Menschen, die von den einzelnen Maßnahmen betroffen sind und auch dauerhaft davon profitieren werden. Auf diesem Weg sehen wir die Möglichkeit, das Interesse der Bürger für das Lahrer Stadtbild zu steigern, mit ihnen in den Dialog zu treten und ihr Engagement für Lahr zu verstärken.

Stadtentwicklung gilt gemeinhin als ein Prozess, der nie abgeschlossen ist. Als Baubürgermeister und Architekt werden Sie dieser These sicher zustimmen. Welche Rolle nimmt in diesem Kontext die Wohnbau Stadt Lahr ein?

Wenn es sich eine Wohnbaugesellschaft einfach machen möchte, könnte sie sich ausschließlich auf Sachstandsverwaltung beschränken. Das ist bei unserer Tochtergesellschaft glücklicherweise nicht der Fall. Die Wohnbau sorgt durch ihre zukunftsorientierten Neubauprojekte für Bewegung auf dem Wohnungsmarkt und schafft positive Beispiele, an denen sich andere Bauträger orientieren können. Da der Aufsichtsrat durch Gemeinderatsmitglieder geprägt wird, kann die Wohnbau die Stadtentwicklung ganz im Sinne der Ziele des Rates unterstützen und absichern. Deshalb sehen wir die Wohnbau nicht nur als zuverlässigen Partner, sondern vielmehr als Garanten für eine hohe Lebensqualität in Lahr.

„Gerade für Fußgänger und Radfahrer bietet die neue Wegeführung zwischen Mauerfeld und Dinglingen künftig Möglichkeiten, Strecken abzukürzen. Für das Stadtleben ist das ungemein wichtig.“

Baubürgermeister Tilman Petters über das neue Wegenetz und die Ortenau-Brücke

„Die Neugestaltung des Quartiers, in dem rund 2.000 Menschen ihr Zuhause finden, wird einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass Lahr schöner und erlebnisreicher sein wird“, blickt Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller optimistisch in die Zukunft. Da das Viertel, das früher als Unterbringung für kanadische Streitkräfte diente, mit seinen Bauten aus den 50er- und 60er-Jahren nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen entspricht, war bereits 2007 beschlossen worden, dass ein Imagewandel notwendig ist, um das Wohngebiet insgesamt attraktiver zu machen. Zusammen mit dem neuen Quartiersplatz, der von der Stadt Lahr errichtet wird, bildet die Wohnbebauung „Am Quartiersplatz“ die neue Mitte des Kanadarings.

„Durch die exponierte Lage an der Schwarzwaldstraße entsteht eine Signalwirkung an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt Lahr“, ist sich Müller sicher. Darüber hinaus Sorge eine neue Wegeführung für eine direkte Verbindung mit dem Gelände der Landesgartenschau. „Das neue Solitärgebäude, in dem die Bäckerei Heitzmann eine Filiale mit Café und Außenterrasse eröffnen wird, soll auch die Besucher des Bürgerparks ansprechen, weshalb zwischen Kanadaring und den künftigen Landschaftsparkanlagen ein fließender Übergang entsteht“, so Müller weiter. Dazu beitragen wird auch ein neues Wegenetz, das den Stadtteil Dinglingen mit dem Landesgartenschau Gelände verbindet. Im Zuge dieser Maßnahme baut die Stadt ab Februar 2017 eine neue Brücke über die Schutter.

Derweil nimmt die neue Quartiersmitte bereits sichtlich Gestalt an: Seit Ende September 2016 liegt die Baugenehmigung für das Wohnbauprojekt „Am Quartiersplatz“ vor, mit den Aushubarbeiten ist bereits begonnen worden. Anfang 2016 hatte die DBA Deutsche Bauwert AG mit Sitz in Baden-Baden und Wiesbaden das rund 6.000 Quadratmeter große Grundstück in zentraler Lage im Kanadaring erworben. Verkäufer war die Wohnbau Stadt Lahr. Im ersten Quartal 2018 – also pünktlich zu Beginn der Landesgartenschau – sollen die vier neuen Gebäude fertig sein. Die Pläne für die vier Wohngebäude stammen vom Büro GJL Architekten aus Karlsruhe, das sich am Entwurf des Büros Pesch und Partner, Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs für Kanadaring, orientierte. Das Projekt umfasst 133 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohneinheiten mit Größen von rund 38 bis 113 Quadratmetern. 70 Prozent werden als Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche zwischen 38 und 55 Quadrat-

Neugestaltung des Kanadarings

Quartiersmitte sorgt für Signalwirkung

Die Neugestaltung des Wohngebiets Kanadaring in Lahr ist die wohl umfangreichste und bedeutendste Stadtentwicklungsmaßnahme der kommenden Jahre. Als verbindendes Element aller Einzelmaßnahmen dient der neue Quartiersplatz, der das Wohngebiet zur Schwarzwaldstraße hin öffnen soll. Neben einem gewerblich genutzten, hochwertigen Solitärgebäude entstehen dort außerdem vier neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 133 Wohneinheiten. Das Projekt wird von der DBA Deutsche Bauwert AG realisiert, die Vermietung übernimmt die Wohnbau Stadt Lahr.



metern realisiert. Außerdem gehören eine Tiefgarage und Außenstellplätze zu dem Projekt. Um die Verwaltung der Wohnungen kümmert sich die Wohnbau, mit der Bauwert einen Generalmietvertrag abgeschlossen hat.

„Lahr ist eine wachsende Stadt“, betont Rathauschef Dr. Müller im Hinblick auf das zusätzliche Wohnungsangebot, das im Kanadaring geschaffen wird. „Nun erhält das Wohngebiet durch Abbruch, Neubau und Nachverdichtung ein ganz neues Gesicht. Dafür sind finanzkräftige Investoren notwendig, genauso wie eine mutige Vision des Gemeinderats.“ Neben städtebaulichen und energetischen Verbesserungen strebt die Wohnbau auch eine Stärkung des sozialen Zusammenhalts an und will deshalb zwei Zusatzangebote schaffen, die sich sowohl an bisherige Bewohner des Kanadarings als auch Neubürger und Hinzugezogene richten: Im Erdgeschoss des Blocks Kanadaring 24 entsteht ein neuer Gemeinschaftsraum, der von Anwohnern für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden kann. Darüber hinaus findet das bereits in der Kaiserstraße erfolgreiche Modell der Gästewohnungen auch im Kanadaring Anwendung. Zwei solche Appartements werden exklusiv für Mieter in unmittelbarer Nähe zum neuen Quartiersplatz eingerichtet. „Wichtig wird sein, dass sich die Menschen, die in den Kanadaring ziehen, dort wie die jetzigen Bewohner von Anfang an wohlfühlen und in die sozialen Strukturen eingebunden werden. Viele von ihnen werden sicher von außen kommen, aber wir haben auch viele Anfragen von Lahrer Bürgern, die eine kleine barrierefreie Neubauwohnung mieten wollen“, betont Wohnbau-Geschäftsführer Guido Echterbruch in diesem Zusammenhang.

Um diesen wichtigen Teilprozess zu unterstützen, werden zusätzlich die Grünanlagen im Wohngebiet aufgewertet und zum Teil neu geordnet. Für die Planung verantwortlich zeichnet das international tätige Landschaftsarchitekturbüro Vogt aus Zürich. Spielplätze und Neubepflanzungen sollen für eine Wohlfühlatmosphäre sorgen, die zu nachbarschaftlichen Begegnungen einlädt. Für die Neuordnung des größten zusammenhängenden Wohngebiets in Lahr, in dem die Wohnbau mehr als 500 Wohnungen besitzt, werden bis 2018 in der Summe rund 40 Millionen Euro investiert. Das Gesamtprojekt ist eingebettet in die städtebauliche Quartiersentwicklung „Kanadaring – Soziale Stadt“ und wird vom Bund, dem Land Baden-Württemberg sowie der Stadt Lahr mit insgesamt mehr als 12 Millionen Euro gefördert.





Energiekonzept für den Kanadaring

Effizient, klimafreundlich und zukunftsorientiert

Die Wohnbau Stadt Lahr hat es sich zum Ziel gesetzt, bei der Quartiersentwicklung im Kanadaring ein umweltfreundliches und gleichzeitig sozialverträgliches Energiekonzept umzusetzen. Neben umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden strebt das kommunale Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit der Badenova-Tochter Wärmeplus die Errichtung eines Nahwärmenetzes an. Ein Großteil der Wohngebäude im Kanadaring, die sich im Eigentum der Wohnbau befinden, sollen daran angeschlossen werden.

„Ein Anschluss des Wohngebiets an das bestehende Blockheizkraftwerk der Badenova im Mauerfeldpark ist aus ökologischem Gesichtspunkt zweifelsohne sinnvoll, weil im Vergleich zu einer konventionellen Energieversorgung mit Gaskesseln eine CO₂-Einsparung von mehr als 1.200 Tonnen pro Jahr allein im Kanadaring erreicht werden kann“, ist Klaus Birkner, Technischer Leiter der Wohnbau, überzeugt. Erst 2014 hatte die Badenova-Tochter Wärmeplus das Heizkraftwerk im Lahrer Mauerfeld für 3,1 Millionen Euro komplett modernisiert. „Wir haben den klaren Auftrag, einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der städtischen Klimaziele zu leisten“, betont Klaus Preiser, Geschäftsführer von Badenova-Wärmeplus, im Hinblick auf die im

Rahmen der Landesgartenschau angestoßenen Klimaschutzprojekte im Kanadaring.

Die Heizzentrale in Lahr besteht bereits seit 25 Jahren. Sie arbeitet nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung, das heißt, Strom und Wärme werden gleichzeitig gewonnen. Baubürgermeister Tilman Petters zeigt sich beeindruckt von der Leistungsfähigkeit der neuen Heizzentrale, die derzeit Strom für mehr als 3.700 Haushalte liefert und über 9,4 Kilometer lange Fernwärmeleitungen aktuell das Mauerfeld, Mietersheim, das Quartier Kaiser-/Lotzbeckstraße und Teile der Schwarzwaldstraße, künftig auch den Kanadaring, mit Wärme versorgt: „Ich freue mich sehr darüber, dass die Badenova im Gebiet Mauerfeld

Kapazitäten hat, die künftig zur Versorgung von mehr als 400 Haushalten genutzt werden können“, so Birkner weiter.

Die drei BHKW-Module der Heizzentrale werden alle mit regionalem Biomethan betrieben. Die Anlage setzt nach der Rundumsanierung noch in weit größerem Stil als bisher regenerative Brennstoffe ein. Im Zuge der Modernisierung wurden drei der 25 Jahre alten Erdgas-BHKW-Module durch ein einziges leistungsstärkeres Modul ersetzt. Es bringt eine Leistung von knapp 2.000 kW elektrisch, umgerechnet 2.700 PS. Der erzeugte Strom wird über eigene Transformatoren ins örtliche 20kV-Mittelspannungsnetz eingespeist und über das Erneuerbare-Energien-Gesetz vergütet. Durch die gekoppelte Erzeugung von Wärme und Strom und die Nutzung von zusätzlicher Abwärme des Generators und des Brennstoffgemisches wird eine optimale Nutzung von über 94 Prozent des eingesetzten Brennstoffs erreicht. Konkret werden im BHKW Lahr gegenüber einer konventionellen Wärme- und Stromerzeugung rund 27 Millionen Kilowattstunden Primärenergie eingespart. Das sind umgerechnet pro Jahr rund 2,4 Mio. Liter Heizöl, was einer CO₂-Einsparung von 4.900 Tonnen jährlich entspricht – vergleichbar mit einem CO₂-Ausstoß von 1.800 Pkw pro Jahr.

Von dieser Technik profitieren künftig auch die Bewohner des Kanadarings: „Es ist uns ein großes Anliegen, unseren Mietern eine langfristig gesicherte Wärmelieferung zu günstigen Konditionen zu ermöglichen. Dass das BHKW oben-drein im Gebiet der Landesgartenschau liegt, ist gleichzeitig ein positives Signal für die Zukunft“, fasst der Technische Leiter die Vorzüge des neuen Energiekonzepts zusammen. Bei den vorbereitenden Arbeiten liegen die Projektpartner voll im Zeitplan, bis Ende 2017 sollen die gut 400 Wohnungen der Wohnbau ans Fernwärmenetz angeschlossen sein. Um Installation und Wartung kümmert sich Badenova im Rahmen eines langfristigen Dienstleistungsvertrags.

einen Brückenschlag der Vernunft zwischen Ökologie und Ökonomie vollzieht.“ Diese höchst effiziente und vor allem Umwelt schonende Form der Energieerzeugung decke sich in hervorragender Weise mit den Zielen der Stadt.

„Blockheizkraftwerke leisten einen wichtigen Beitrag zur Energiewende“, betont Wohnbau-Prokurist Birkner in diesem Zusammenhang. Sie stellen Grundlaststrom zur Verfügung, der im Zusammenspiel mit der regenerativen Energieerzeugung innerhalb von Minuten zu- und abgeschaltet werden kann. „Vor diesem Hintergrund ist es für die Wohnbau, unseren Projektpartner und natürlich in erster Linie die Bewohner des Kanadarings ein Glücksfall, dass das BHKW

Auch der Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnbau Stadt Lahr, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, misst der technischen Lösung, die für den Kanadaring gefunden wurde, eine hohe Bedeutung bei: „Die Landesgartenschau 2018 ist nicht bloß eine Veranstaltung, wir betreiben mit ihr Stadtentwicklung, auch im ökologischen Bereich. Der Ausbau des Fernwärmenetzes ist aus meiner Sicht ein Startschuss dafür, in Zukunft noch mehr zu tun“.

Erste Modernisierungsmaßnahmen im Kanadaring abgeschlossen

Laubenganghäuser erstrahlen in neuem Glanz

Mit der Modernisierung von drei Laubenganghäusern südlich der Schwarzwaldstraße hat die Wohnbau Stadt Lahr ein wichtiges Teilprojekt zur Gebietsaufwertung des Kanadaring, die der Gemeinderat im November 2014 beschlossen hatte, plangemäß abgeschlossen. Dank einer umfassenden optischen und technischen Aufwertung, die unter anderem den Anbau von Aufzügen und die Neugestaltung der Bäder beinhaltet, erstrahlen die Gebäude aus den 50er-Jahren seit Herbst 2016 in völlig neuem Glanz. Oberdrein schafft das Farbkonzept eine gelungene Verbindung zur Landesgartenschau 2018.

Grundlage für die Generalsanierung der 96 Wohneinheiten in der Schwarzwaldstraße 51, 53 und 55 war ein Aufsichtsratsbeschluss, in dem auch die gestalterische Qualität festgelegt wurde. Im Hinblick auf den demografischen Wandel und die nachhaltige Verbesserung der Energiebilanz sollten die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen fit für die Zukunft gemacht werden. „Das Ergebnis kann sich sehen lassen“, zeigt sich Wohnbau-Geschäftsführer Guido Echterbruch zufrieden. „Nach der anstrengenden Bauphase dürfen sich unsere Mieter nun über einen spürbaren Zugewinn an Wohnkomfort freuen.“

Gemäß der Unternehmensphilosophie der Wohnbau war während der gesamten Modernisierungsphase für eine enge Sozialbetreuung und einen sensiblen Umgang mit den Bewohnern gesorgt. „Weil solch ein Projekt leider nicht gänzlich ohne Einschränkungen für die Bewohner umgesetzt werden kann, haben wir bis zur Fertigstellung eine großzügige Mietminderung gewährt“, ergänzt Echterbruch.

„Dachböden und Kellerdecken wurden mit einer Wärmedämmschicht ausgestattet. Ebenfalls zur Energieeinsparung beitragen sollen die Dämmung der nördlichen Außenfassaden sowie der Treppenhäuser. Die alte Gas-Zentralheizung wurde gegen eine effizientere Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik ausgetauscht. Darüber

hinaus haben wir eine Solarthermieanlage zur Warmwasseraufbereitung auf den Süddächern der Gebäude installiert“, fasst Klaus Birkner, Technischer Leiter der Wohnbau, die wesentlichen Maßnahmen zusammen. Darüber hinaus sollen es die neu installierten Aufzugsanlagen vor allem älteren Bewohnern ermöglichen, langfristig in ihrer Wohnung bleiben zu können. Passend dazu erhielten sämtliche Wohnungen neue Bäder mit flachen Duschen und hochwertigen Duschabtrennungen; durch das Versetzen einer Wand wurden die Badezimmer insgesamt vergrößert, um den Bewegungsradius zu optimieren.

Nach außen hin wird der Anspruch, den sich die Wohnbau in der Schwarzwaldstraße auferlegt hat, insbesondere durch die neuen Glasfassaden vor den Laubengängen sichtbar, was den viergeschossigen Bestandsgebäuden aus dem Jahr 1954 eine hochwertige Optik verleiht und bei Passanten für Aufmerksamkeit sorgt. Als besonderes gestalterisches Element erhielten die Gebäude jeweils einen individuellen Anstrich in den Farben Grün, Gelb und Blau. Abstrahierte großflächige Blütenblätter an den seitlichen Fassenden runden die stimmige Gesamtoptik ab und verweisen bereits heute auf ein Großereignis, das unzählige Besucher in die unmittelbare Nachbarschaft des Kanadaring locken wird: die Landesgartenschau 2018.

3 Fragen an Ella Busygin,

Mieterin in der Schwarzwaldstraße 51

Frau Busygin, Sie leben bereits seit vielen Jahren im Kanadaring und fühlen sich dort rundum wohl. Nach der Sanierung ist Ihr Zuhause sowohl von innen als auch von außen kaum wiederzuerkennen. Sind Sie mit der Arbeit der Wohnbau Stadt Lahr zufrieden?

Absolut. Durch die bunten Farben und die neuen Glaselemente machen die Gebäude einen tollen Eindruck. Es ist ein harmonisches Gesamtbild entstanden, auf das die Bewohner stolz sind.

Neben der optischen Aufwertung wurde auch gezielt am Wohnkomfort gearbeitet. Welche Neuerungen wissen Sie hier im Alltag besonders zu schätzen?

Der Aufzug ist auf jeden Fall eine große Erleichterung, nicht nur für die älteren Bewohner. Wer nicht im Erdgeschoss wohnt, musste seine Einkäufe bislang immer die Treppe hinauf schleppen. Das bleibt uns jetzt erspart. Das neue Bad sieht richtig modern aus – kein Vergleich zu früher. Es gibt jetzt spürbar mehr Bewegungsfreiheit und auch die schöne Dusche weiß ich zu schätzen.

Eine Bestandssanierung ist zwangsläufig mit gewissen Einschränkungen verbunden. Wie zufrieden sind Sie mit der Betreuung durch die Wohnbau während der Umbauphase?

Am Anfang hat man natürlich immer Bedenken, wenn so eine große Maßnahme ansteht und man selbst davon betroffen ist. Aber alle Sorgen waren am Ende unbegründet. Die Mitarbeiter der Wohnbau haben uns stets auf dem Laufenden gehalten, alle unsere Fragen wurden kompetent beantwortet. Rückblickend muss ich sagen, dass es zwar eine anstrengende Zeit war, die Geduld hat sich jedoch gelohnt. Ich habe mir nie vorstellen können, meine Wohnung aufzugeben und möchte hier noch lange bleiben.



„Stadthäuser an der Schutter“: Erster Bauabschnitt abgeschlossen

Auf zu neuen Ufern

Im Oktober 2015 ist der Startschuss für eine zukunftsweisende Maßnahme zur Aufwertung des Wohnquartiers Kanadaring gefallen: In attraktiver Lage direkt am Schutterufer sollen bis 2018 insgesamt sieben neue Stadthäuser mit jeweils zwölf Wohneinheiten entstehen. Den ersten Bauabschnitt hat die Wohnbau Stadt Lahr Ende 2016 fertiggestellt: In den drei Mehrfamilienhäusern stehen insgesamt 36 Mietwohnungen zur Verfügung, die ersten davon wurden bereits im Januar 2017 bezogen.

Mit dem Musterprojekt „Stadthäuser an der Schutter“ erweitert das kommunale Unternehmen nicht nur das Angebot an Neubauwohnungen in Lahr, sondern ergänzt das eigene Portfolio im Kanadaring mit zusätzlichem hochwertigen Wohnraum. Die Gesamtwohnfläche je Haus beläuft sich auf rund 830 Quadratmeter, verteilt auf drei 1,5-Zimmer-, vier 2-Zimmer-, zwei 3-Zimmer- und drei 4-Zimmer-Wohnungen. Die einzelnen Gebäude sind nicht unterkellert – Abstell- und Heizungsräume sind jeweils im Erdgeschoss untergebracht. Für ein unverwechselbares Erscheinungsbild der Häuser sorgen vorgehängte Fassadenelemente. Ein begrüntes Flachdach mit Attika auf der letzten Geschossdecke rundet die stimmige Gesamtoptik ab. Die Beheizung erfolgt mittels einer modernen, bivalenten Heizung mit Gas-Brennwertkessel und Solarthermieanlage auf dem Flachdach. Ein Personenaufzug ermöglicht den schwellenlosen Zugang zu den einzelnen Wohnungen, die jeweils über offene Küchen, großzügige Wohn- und Essbereiche sowie über eine große Terrasse oder einen Balkon verfügen. Die Bäder verfügen über hochwertige Sanitärprodukte und sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet.

Die Verantwortlichen der Wohnbau sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden: „Wir waren von Anfang an überzeugt, dass hier am Schutterufer etwas Besonderes entsteht“, betont Geschäftsführer Guido Echterbruch. „Umso schöner ist es, wenn einem



das Resultat am Ende Recht gibt.“ Zwei der Häuser, also insgesamt 24 Mietwohnungen, verbleiben im Eigenbestand des kommunalen Unternehmens, das dritte Haus mit weiteren 12 Wohnungen wurde insgesamt an einen Investor veräußert. „Auch diese Wohnungen stehen dem Lahrer Mietmarkt zur Verfügung. Wie bereits beim Neubauprojekt am Quartiersplatz, das von der Deutschen Bauwert realisiert wird, kümmert sich die Wohnbau um die Vermietung“, informiert Echterbruch. Bereits jetzt sei absehbar, so der Geschäftsführer weiter, dass die Wohnungen auf große Nachfrage stoßen. „Dank der hochwertigen Ausstattung und der exponierten Lage bieten wir ein interessantes Angebot zu einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis, das in dieser Form bislang nicht im Kanadaring zu finden war.“



Wohnbau Stadt Lahr

→ Zusammen.Wirken ◊

Durch vielfältiges soziales Engagement und integrative Maßnahmen wie den alljährlichen und äußerst beliebten Quartiersfesten trägt die Wohnbau Stadt Lahr nachhaltig zur positiven Gestaltung des Zusammenlebens in den Nachbarschaften und zu einer deutlich gesteigerten Lebensqualität bei. Das kommunale Wohnungsunternehmen schafft kommunikative Treffpunkte in den Wohnquartieren und unterstützt bürgerschaftliches Engagement in Form verschiedener Projekte, die allesamt ein Ziel verfolgen: die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Aus diesem Grund unterstützt die Wohnbau Lahr im Rahmen ihres Sponsorings regelmäßig örtliche Vereine.

{ 3 }

„Die Wohnbau ist für die Stadtverwaltung ein wichtiger Partner bei der Gemeinwesenarbeit. Dank vielfältiger sozialer Angebote und bezahlbaren Mieten wird vielen Bürgern die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben spürbar erleichtert.“

Erster Bürgermeister Guido Schöneboom

Im Gespräch mit Erster Bürgermeister Guido Schöneboom

„Lahr erlebt einen gewaltigen Wachstumsschub“

Die Umgestaltung des Wohngebiets Kanadaring ist ein städtebauliches Leuchtturmprojekt, das auch wesentlich zum sozialen Zusammenhalt und zur Integration von Neubürgern beitragen soll. Aus diesem Grund arbeiten Stadtverwaltung und Wohnbau Stadt Lahr bei der Umsetzung der gemeinsamen Ziele Hand in Hand. Über die zentralen Ideen, die das Gesamtkonzept tragen, berichtet Erster Bürgermeister Guido Schöneboom im Interview.

Herr Schöneboom, die Förderung durch das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist Bestätigung für die erfolgreiche städtebauliche Erneuerung in Lahr – zuletzt in der nördlichen Altstadt und der Albert-Schweitzer-Straße, aktuell im Kanadaring. Inwiefern werden die umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen zur Stärkung des Quartiers beitragen?

Der Kanadaring ist lange Zeit in den Augen vieler ein „Problemviertel“ gewesen; ein Makel, der dem Quartier von außen aufgedrückt wurde. Der lang ersehnten Aufwertung des Wohngebiets

messen wir ganz besondere Bedeutung bei. Die umfangreichen Sanierungen und Erneuerungen werden dazu führen, dass viele Bürger zukünftig einen aufmerksameren Blick auf die positiven Veränderungen des Viertels werfen werden und hoffentlich alte Vorurteile ablegen.

Um den sozialen Zusammenhalt im Kanadaring zu sichern und zu verbessern, sollen neben einem zentralen Quartiersplatz auch das sogenannte Bürgerzentrum sowie zwei Gästeappartements und ein Gemeinschaftsraum entstehen. Diese Angebote der Wohnbau Stadt Lahr haben



„Die Lahrer Vereine haben in den vergangenen Jahrzehnten bewiesen, dass sie einen großen Beitrag zur sozialen Integration von „Neu-Lahrrern“ leisten können und wollen. Der neue Sportkomplex im Mauerfeld wird es einer ganzen Reihe von Sportvereinen ermöglichen, diese und andere Aufgaben noch umfassender zu erfüllen“, betont Erster Bürgermeister Guido Schöneboom

sich an anderer Stelle bereits bestens bewährt. Warum wird dieses Konzept auch in Lahrs größtem zusammenhängenden Wohngebiet erfolgreich sein?

Die Größe des Wohngebietes bringt es einfach mit sich, dass dessen Bewohner regelmäßig Besuch bekommen. Die Gästeappartements in der Innenstadt haben sich bereits vielfach als äußerst nützlich erwiesen und erfreuen sich reger Nachfrage. Das wird nach meiner Überzeugung zukünftig im Kanadaring 24 nicht anders sein. Der Quartiersplatz, der Gemeinschaftsraum und das Bürgerzentrum ermöglichen den Anwohnern vielfältige Betätigungs- und Begegnungsmöglichkeiten und werden dazu beitragen, den Zusammenhalt in der Stadtgemeinschaft zu stärken.

Dass Integration gerade im sportlichen Bereich bestens funktioniert, ist spätestens seit den jüngsten Erfolgen der deutschen Fußballnationalmannschaft bekannt. Eine bedeutende Begegnungsstätte der Kulturen dürfte demnach auch der neue Sporthallenkomplex im Mauerfeld werden, der während der Landesgartenschau zunächst als Blumenhalle genutzt wird. Was versprechen Sie sich im Hinblick auf das soziale Miteinander von diesem Vorzeigeprojekt?

In Lahr leben Menschen aus mehr als 110 verschiedenen Nationen friedlich zusammen. Sport verbindet uns alle unabhängig von Sprache oder kulturellem Hintergrund. Die Lahrer Vereine haben in den vergangenen Jahrzehnten und nicht zuletzt auch 2015 im Rahmen der Flüchtlingsaufnahme bewiesen, dass sie einen großen Beitrag zur sozialen Integration von „Neu-Lahrern“ leisten können und wollen. Der neue Sportkomplex im Mauerfeld wird es einer ganzen Reihe von Sportvereinen ermöglichen, diese und andere Aufgaben noch umfassender zu erfüllen. Die Nutzung der Hallen und die Beteiligung an ihrer Finanzierung im Rahmen der Landesgartenschau sparen der Stadt nicht nur Geld. Die Besucher werden angeregt, die neugeschaffene Umgebung des Sportkomplexes zu erkunden, welche ihrerseits ebenfalls Raum für unzählige Freizeitaktivitäten bieten wird.

Aufgrund der Vielzahl an Wohnungen im Kanadaring, die von Geringverdienern und Rentnern bewohnt werden, hat der Aufsichtsrat der Wohn-

bau Stadt Lahr beschlossen, die mietrechtlich mögliche Modernisierungsmieterhöhung nicht auszuschöpfen und die künftigen Mietpreise stattdessen unterhalb der Höchstgrenze der Kommunalen Arbeitsförderung zu deckeln. Welche Beweggründe haben letztlich zu dieser Entscheidung geführt?

Mehr als ein Drittel der Anwohner des Wohngebiets im Kanadaring beziehen derzeit Sozialleistungen, und ein nicht zu unterschätzender Teil der übrigen Bewohner verfügt nur über ein geringes Einkommen oder niedrige Renten. Damit die mit den umfassenden Sanierungen verbundenen Mietsteigerungen diese Personengruppen nicht zwingen, ihr gewohntes Lebensumfeld verlassen zu müssen, haben sich die Stadtverwaltung, der Aufsichtsrat und die Wohnbau Stadt Lahr auf eine vertretbare Mieterhöhung geeinigt. Mit der freiwilligen Deckelung der Mieten, sogar noch unter den zulässigen Obergrenzen der Kommunalen Arbeitsförderung, erfüllt die Wohnbau vorbildlich ihren sozialen Auftrag und sorgt dafür, dass die Wohnungen im Kanadaring auch weiterhin für Menschen mit geringem oder ohne eigenes Einkommen bezahlbar bleiben.

Die durch die Mietdeckelung entstehende Belastung soll mit Einnahmen aus anderen Geschäftsfeldern, wie etwa dem Bauträgergeschäft, kompensiert werden. Durch die Realisierung ausgewählter Neubauprojekte hat die Wohnbau bereits in der Vergangenheit das Angebot an Eigentumswohnungen in Lahr gezielt ergänzt. Wie wichtig ist es für die Stadt, dass sich die kommunale Wohnungsbaugesellschaft auch künftig in diesem Bereich engagiert?

Lahr erlebt aktuell einen gewaltigen Wachstumsschub und übertrifft alle Vorhersagen zur Bevölkerungsentwicklung. Daher ist die Stadtverwaltung auf so verlässliche Partner wie ihre 100-prozentige Tochter Wohnbau Stadt Lahr dringend angewiesen und ich bin sehr zufrieden mit dem bisher gemeinsam Erreichten. Neubauten wie beispielsweise „Im Goldenen Winkel“ oder gerade die im Entstehen befindlichen Stadthäuser an der Schutter zeigen die Stärke der Wohnbau und ich bin mir sicher, Lahr wird auch in Zukunft von weiteren wichtigen Projekten der Wohnbau Stadt Lahr profitieren.





Ehrenamtliche Organisatoren der Mieterfeste stellen sich vor

Engagement, das sich auszahlt

Die Förderung des sozialen Zusammenhalts ist der Wohnbau Stadt Lahr ein zentrales Anliegen. Eine wichtige Rolle bei der Erfüllung des sozialen Auftrags spielen die seit jeher beliebten und stets gut besuchten Mieter- und Quartiersfeste. Dank zahlreicher ehrenamtlicher Helfer gelingt es immer wieder aufs Neue, den Besuchern ein abwechslungsreiches Programm zu bieten und eine Plattform für zwangslose Begegnungen unter Nachbarn zu schaffen. Warum sie sich gerne für diesen Zweck engagieren, berichten die federführenden Organisatoren Georg Szkopiak, Inge Postiglione, Dr. Walter Caroli und Andreas May.

Das erste Mieterfest hat 2003 in der Flugplatzstraße stattgefunden, erzählt **Georg Szkopiak**, der das Gebiet damals als Hausmeister betreut hat. „Gemeinsam mit der Wohnbau haben wir das erste Fest auf die Beine gestellt. Mittlerweile läuft es jedes Jahr und wird immer gern und gut besucht“ erzählt Szkopiak. Wie bei den anderen Mieterfesten sorgt die Wohnbau Stadt Lahr auch beim Mieterfest in der Flugplatzstraße für eine reichhaltige Tombola mit wertvollen Preisen. Der Losverkauf läuft entsprechend gut. „Der Erlös kommt dem Kindergarten, dem Don-Bosco-Zentrum oder dem Fußballclub Lahr West zugute“, berichtet Szkopiak weiter. „Die Mieterfeste haben eine große soziale Bedeutung. Da treffen sich die unterschiedlichsten Leute um friedlich und fröhlich miteinander zu feiern. Das hat für das Zusammenleben in den Häusern einen unschätzbaren Wert.“

Ebenfalls untrennbar verbunden mit „ihrem“ Wohngebiet ist **Inge Postiglione**, die seit vielen Jahrzehnten in der Ernetstraße lebt. Wie Szkopiak engagiert sich die Frohnatur im Mieterbeirat und möchte als Mitorganisatorin des jährlichen Mieterfests dazu beitragen, den Zusammenhalt der Menschen im Wohngebiet Ernet nachhaltig zu stärken. „Die Leute wissen, dass sie auf mich zählen können“, begründet Postiglione ihr Engagement. Es sei immer wieder schön zu sehen, dass bei den Quartierstreffen regelmäßig Jung und Alt zusammenfinden, um gemeinsam zu essen und sich ausgiebig zu unterhalten.

Mit einem gemütlichen Kaffee-und-Kuchen-Nachmittag hat vor zehn Jahren alles angefangen. Daraus hat sich ein jährlich wiederkehrendes Mieterfest entwickelt. Die Idee dahinter: Es sollte ein Fest sein, bei dem sich die Mieter der verschiedenen Häuser treffen und kennenlernen

können. „Die Wohnbau unterstützt uns dabei immer“, berichtet die Renterin. Im Park wird ein kleines Festzelt aufgestellt, unter Pavillonzelten werden Würstchen und Steaks gegrillt und Kaffee, Kuchen sowie Getränke von Mitarbeitern der Wohnbau ausgegeben. Auch eine reich bestückte Tombola wird immer wieder veranstaltet und ein Alleinunterhalter sorgt für Stimmung. „Unsere Feste sind immer schön. Selbst wenn es wie aus Kübeln schüttet. Wie viel Arbeit dahinter steckt, sehen die wenigsten“, bedauert Postiglione. Vom Erlös des ersten Mieterfests vor zehn Jahren wurde eine Bank für den Park angeschafft, die rege Nutzung erlebt.

Eine prägende Figur für Lahr ist auch seit vielen Jahrzehnten **Dr. Walter Caroli**. Zahlreiche soziale Projekte in seiner Heimatstadt gehen auf den passionierten Heimatforscher, Pädagogen und Politiker zurück – so auch das mehrfach preisgekrönte Bauvorhaben „Wohnen am Park“, das Caroli als gelungenen Versuch betrachtet, die Anonymität durch lebendige Ausgestaltung zu durchbrechen. Regelmäßige Feste und Veranstaltungen schweißen die Bewohner des Quartiers, zu denen Caroli selbst zählt, eng zusammen. Vor diesem Hintergrund ist es für das langjährige Aufsichtsratsmitglied der Wohnbau Stadt Lahr eine Selbstverständlichkeit, bei der Organisation der Bewohnerfeste aktiv mitzuwirken.

Seit mittlerweile acht Jahren besteht die Mietergemeinschaft in der Albert-Schweitzer-Straße. Und schon bald nachdem die ersten in ihre Wohnungen gezogen waren, wurde ein sogenanntes Komitee gebildet, das sich zum einen um die Belange der Mieter kümmert, zum anderen aber auch Mieterfeste veranstaltet. „Wir haben den Kontakt zur Wohnbau gesucht und gehalten, haben regelmäßig zu Treffen eingeladen und mit den Mitarbeitern besprochen, was



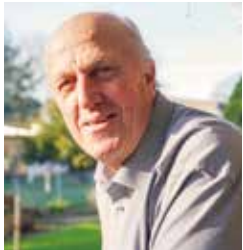
Andreas May



Dr. Walter Caroli



Inge Postiglione



Georg Szkopiak



noch nachgebessert werden sollte. Daraus hat sich ein Stammtisch entwickelt, der sich immer am ersten Montag im Monat trifft“, erzählt Caroli. Zwischen 25 und 30 Leuten nehmen an den Stammtischen teil, einer führt Protokoll, ein anderer die Kasse. „Wir sind kein Verein und haben auch keinen Mitgliedsbeitrag. Aber bei den Stammtischen wirft jeder was ins Sparschwein“, erklärt Caroli. Mit dem Betrag werden die Mieterfeste an Ostern, im Sommer und in der Weihnachtszeit organisiert. Für die Kinder gibt es dann Süßigkeiten, zu den Sommerfesten arbeitet Caroli immer ein Quiz aus, bei dem es Sachpreise zu gewinnen gibt. Die Preise werden von der Wohnbau gestiftet.

Eine besondere Rolle nimmt auch **Andreas May** ein: Aufgrund seiner Arbeit pflegt der Projektleiter der Gemeinwesenarbeit Lahr-West ein enges Verhältnis zu den Bewohnern des Kanadarings. Der Pädagoge hat es sich zur Aufgabe gemacht, gemeinsam mit seinen Mitstreitern die soziale und kulturelle Integration von Neubürgern zu fördern. Passend dazu sieht May die regelmäßigen Bewohnerfeste im Quartier als große Chance, aus fremden Menschen eine Gemeinschaft zu formen, weshalb er sich gerne bei der Organisation einbringt.

„Ziel ist ein interkultureller Austausch, der dabei hilft, Vorurteile in einem Gebiet, das überwiegend von Migranten aus aller Herrenländer besiedelt ist, abzubauen“, berichtet er. „Bei uns wird deshalb nicht nur gefeiert, bei uns gibt es eine ganze Menge an Angeboten, die nicht von der Verwaltung oder der Wohnbau gemacht werden, sondern von Mietern und Gruppen.“ Unter Mays Ägide wurde ein Ablauf entwickelt, der immer ein bisschen variiert, im Grunde aber einer Linie folgt. Auf der Bühne gibt es Tanz- und Gesangseinlagen von Kindergartenkindern, Kinder- und Jugendgruppen, von Chören und von Jugendlichen, die beispielsweise im TV Lahr erfolgreich sind. Die Kindergärten, die Mädchengruppe, das Kinder- und Jugendbüro, Bewohner des Quartiers und auch die Mitarbeiter des Bürgerzentrums machen darüber hinaus noch Spiel- und Bastelangebote und sorgen für die Bewirtung. Auch hier gibt es immer eine reich bestückte Tombola. Und das Schönste kommt für die Gäste immer am Schluss: Die Sängerin Katharina Conti singt und tanzt mit ihnen. „Da schließt sich dann wieder der Kreis. Es tanzen Menschen miteinander, die sich sonst vielleicht nicht einmal anschauen würden“, freut sich May. Willkommen sind bei den Mieterfesten übrigens nicht nur die Quartiersbewohner, sondern jeder, der Lust hat, fröhlich zu feiern.



Gästeappartements als exklusives Angebot für Mieter

Ankommen, Eintreten, Wohlfühlen

Mit dem konsequenten Ausbau ihrer Serviceangebote steigert die Wohnbau Stadt Lahr die Mieterzufriedenheit stetig. Dazu geht das kommunale Unternehmen auch ungewöhnliche Wege: Einen besonderen Mehrwert stellen die möblierten Gästewohnungen in der Lahrer Innenstadt dar. Dort können Mieter kurzzeitig auf eine preisgünstige Übernachtungsmöglichkeit für Familie und Freunde zugreifen. Angelika Hauser, zuständig für die Verwaltung der beiden Appartements in der Kaiserstraße, hat auf diesem Weg bereits viele Menschen kennengelernt, die dieses Angebot gerne in Anspruch nehmen.

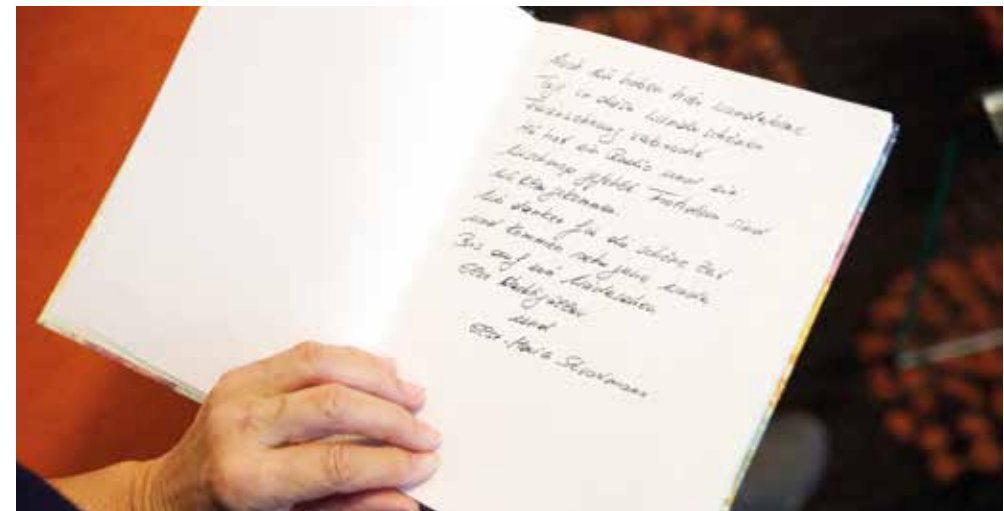


Heutzutage ist es immer seltener, dass Freunde und Familien an einem Ort zusammen bleiben. Für Treffen müssen nicht selten hunderte Kilometer überbrückt und eine Übernachtungsmöglichkeit gesucht werden. Auf diese gesellschaftliche Entwicklung hat die Wohnbau reagiert. Die Gästewohnungen erleichtert vielen Mietern das Unterbringen von auswärtigen Freunden, Bekannten und Angehörigen. Entsprechend hoch ist die

Nachfrage. Und weil sich dieses Konzept bestens bewährt hat, werden bis 2018 zwei zusätzliche Appartements im Wohngebiet Kanadaring geschaffen: Im Gebäude Kanadaring 24 entstehen im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen zwei zusätzliche Gästewohnungen in unmittelbarer Nähe zum neuen Quartiersplatz, die von den Mietern der Wohnbau Lahr exklusiv genutzt werden können.

Für Angelika Hauser ist es wenig überraschend, dass die Gästeappartements so viel Zuspruch erfahren, bieten sie doch sämtliche Annehmlichkeiten, die für einen kurzen Besuch in Lahr benötigt werden. Die beiden unterschiedlich großen Wohnungen – ein Ein- und ein Zwei-Zimmer-Appartement – befinden sich in einem denkmalgeschützten Gebäudeensemble westlich des Alten Rathauses und verfügen über eine komplette Ausstattung inklusive Küche. Durch den Aufzug und schwellenlose Zugänge sind die Wohnungen barrierefrei zugänglich und damit für Menschen jeden Alters geeignet.

Die Verwalterin hat in beiden Wohnungen Gästebücher deponiert, die sie immer wieder gern durchblättert. Die „geschmackvolle Einrichtung und gute Ausstattung der Wohnung“ wird da beispielsweise gelobt, die zentrale Lage hervorgehoben und immer wieder die umsichtige, freundliche und sympathische Betreuung. Die 63-Jährige freut sich über die Reaktionen der Kurzzeitmieter. „Für mich ist das die schönste Belohnung, die ich für meine Arbeit bekommen kann.“ Und Arbeit hat sie mit den beiden Wohnungen genug. Kaum dass jemand ausgecheckt hat, geht sie mit Putzzeug



bewaffnet durch die Räume, sorgt für Sauberkeit und Ordnung. Dabei achtet die Verwalterin auch auf Kleinigkeiten und Details. Die Kissen auf der Couch und auf den Betten sind akkurat platziert, auf dem kleinen Wohnzimmertisch im größeren Appartement steht eine kleine Vase mit Blumen.

Das wohl größte Kompliment hat Hauser von einem Ehepaar bekommen, das selbst 260 Gästewohnungen auf Amrum vermietet. „Die waren total begeistert von der Wohnung und auch von der Sauberkeit.“ Und: „Eine Frau hatte mal die Anregung, in der Dusche eine Ablage für Duschmittel und Shampoo anzubringen. Bei ihrem nächsten Besuch hat sie einfach zwei Hän-

geteile mitgebracht.“ 260 Tage im Jahr sind die beiden Wohnungen durchschnittlich vermietet. Meist bleiben die Gäste für vier bis fünf Nächte. Das Einzugsgebiet reicht von der Schweiz bis an die Nordsee. „Die kommen aus ganz Deutschland. Und viele sind Wiederholungstäter.“ In den Gästebüchern wird Angelika Hauser immer wieder als umsichtige, sympathische Betreuerin bezeichnet, die vorbildlich für das Wohlfühlgefühl sorgt. „Bitte machen Sie weiter so“, heißt es da auch. Diese Worte sieht Hauser als Bestätigung ihrer Arbeit: „Die Wohnungen sind meine Babys.“ Und genau wie eine liebevolle Mutter sich um ihre Kinder kümmert, sorgt sie sich um das Wohl der Gäste.



Gemeinschaftsräume stärken nachbarschaftliche Beziehungen

Zwanglose Begegnungen unter Freunden

Durch die kostenlose Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen fördert und stärkt die Wohnbau Stadt Lahr das Miteinander in den Wohnquartieren. Nachbarn feiern dort gemeinsam, treffen sich zu Spielerunden, genießen Kaffee und Kuchen und führen angeregte Gespräche. Dieses erfolgreiche Konzept kam erstmals im Quartier „Wohnen am Park“ zum Tragen und erfreut sich auch im Gebäudekomplex „Im Goldenen Winkel“ großer Beliebtheit. In der Albert-Schweitzer-Straße wurde mittlerweile sogar ein besonderes Jubiläum gefeiert: Bereits zum 75. Mal kamen die Bewohner dort zum gemeinsamen Stammtisch zusammen.

„Die Gemeinschaftsräume leisten einen wesentlichen Beitrag, dass aus Menschen, die zunächst nicht mehr Gemeinsamkeiten hatten als den Wohnort, rasch eine funktionierende Nachbarschaft entwickelt hat, wie sie sonst erst nach Jahrzehnten entsteht“, zeigt sich Isabell Werner, bei der Wohnbau unter anderem für die Betreuung der Mieter zuständig, zufrieden mit dem bisher Erreichten. Dieses erfolgreiche Konzept soll nun auch im Wohngebiet Kanadaring mit Leben gefüllt werden: Im Erdgeschoss des Blocks Kanadaring 24 richtet die Wohnbau einen neuen Gemeinschaftsraum ein, der von Anwohnern – genau wie in „Wohnen am Park“ und „Im Goldenen Winkel“ – für gemeinsame Aktivitäten

genutzt werden kann. Für die Errichtung, Einrichtung und Unterhaltung der Begegnungsräume investiert das städtische Tochterunternehmen zwar viel Geld, dieses ist aus Werners Sicht aber bestens angelegt: „Wir wissen um unseren sozialen Auftrag, den wir gegenüber der Stadt und ihren Bürgern haben. Mit den Gemeinschaftsräumen bringen wir die Bürger in den Quartieren einander näher und sorgen so für stabile soziale Gefüge.“

In den selbstverwalteten Gemeinschaftsräumen veranstalten die Mieter und Eigentümer regelmäßig ein abwechslungsreiches Programm, das unter anderem Vorträge und Präsentationen zu



unterschiedlichen Themen wie Brandschutz, der Lahrer Stadtgeschichte oder städtebauliche Entwicklung bietet. Darüber hinaus organisiert die Gemeinschaft Feste an Fastnacht, Ostern, im Herbst und an Weihnachten. Die Wohnbau Lahr lässt die Bewohner jedoch nicht allein: Bei den monatlichen Treffen ist stets ein Mitarbeiter anwesend, damit bei Bedarf Probleme schnell und direkt gelöst werden. Im Quartier „Wohnen am Park“ klappt das bestens: Seit vielen Jahren treffen sich dort im Versammlungsraum und der Cafeteria regelmäßig Bewohner jeden Alters – kürzlich wurde sogar anlässlich des 75. Stammtischs ein Jubiläum gefeiert. Bei dieser Gelegenheit pflanzten die Bewohner als Zeichen ihres Zusammengehörigkeitsgefühls gemeinsam zwei Bäume.

Ähnlich harmonisch gestaltet sich das Zusammenwirken der Bewohner des Gebäudekomplexes „Im Goldenen Winkel“. Eine Besonderheit: Der dortige Gemeinschaftsraum wurde in Absprache mit dem benachbarten Pflegeheim Spital speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten, da in der Wohnanlage auch zahlreiche Senioren ein neues Zuhause gefunden haben. „Auch bei diesem Projekt haben wir auf

das Konzept gesetzt, das sich bereits in der Albert-Schweitzer-Straße bewährt hatte – gerade, weil sich ältere Menschen oft schwer tun, neue Kontakte zu knüpfen“, berichtet Isabell Werner.

Ein ganz besonderes Serviceangebot stellt gleichzeitig die Kooperation mit dem direkt gegenüberliegenden kommunalen Alten- und Pflegeheim Spital dar. Herzstück des Konzepts ist ein mit der Betreuungseinrichtung verbundenes Notrufsystem, das in allen Wohnungen der Anlage vorinstalliert wurde und bei Bedarf freigeschaltet werden kann. Im Fall eines medizinischen Notfalls kann so direkt gehandelt werden. Die Bewohner der Anlage „Im Goldenen Winkel“ können darüber hinaus eine Reihe von zusätzlichen Dienstleistungen, wie ambulante Pflege, Essenslieferung, Blutdruck messen oder Gymnastikkurse im Gemeinschaftsraum, in Anspruch nehmen. Dadurch ist eine besondere Verbundenheit mit dem Spital und dessen Bewohnern entstanden, was die Bewohner des Goldenen Winkels dazu veranlasst hat, ihre Kaffeekasse zugunsten des Fördervereins Spital Vital zu spenden. „Das zeigt, wie groß der Zusammenhalt in der Nachbarschaft ist“, betont Werner.

Unterstützung für Vereine

Wohnbau würdigt Ehrenamt

Der Wohnbau Stadt Lahr ist es ein besonderes Anliegen, örtliche Vereine und Institutionen regelmäßig in Form von finanziellen Zuwendungen zu unterstützen. Auf diese Weise trägt das kommunale Unternehmen dazu bei, dass die Menschen in Lahr ein vielfältiges Angebot an sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten nutzen können.



Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte Lahr

Der Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte Lahr unterstützt und berät seine Mitglieder bei allen anfallenden Problemen mit Fachdiensten und Dienststellen. Darüber hinaus unterhält er einen Fahrdienst und organisiert Veranstaltungen. Dank einer Spende der Wohnbau Stadt Lahr konnte der Verein in sein EDV-System investieren und außerdem die Feier seines 50-jährigen Bestehens vorbereiten und erfolgreich durchführen.

Verein für Heimatpflege und Ortsgeschichte Kuhbach

Nachdem der Ortschaftsrat 2014 beschlossen hatte, erstmals eine Chronik zur Kuhbacher Ortsgeschichte zu erstellen, ist zur Unterstützung dieses Vorhabens ein Heimatverein gegründet worden. Dieser ist Herausgeber des in der zweiten Jahreshälfte 2016 erschienenen Buches, das von Dr. Walter Caroli verfasst wurde. Um dieses Vorhaben in die Tat umzusetzen, hat sich die Wohnbau mit einer Spende an den Herstellungskosten beteiligt.



Evangelisches Bezirkskantorat Lahr

Das Evangelische Bezirkskantorat hat am 16. Juli 2016 in der Stiftskirche ein Benefizkonzert unter dem Titel „Nacht der Lieder“ veranstaltet. Dabei hatten verschiedene Chöre die Gelegenheit, ein von ihnen frei wählbares Programm unterschiedlichster Stilrichtungen zu präsentieren. Da die Erlöse zugunsten der Flüchtlingshilfe der UNICEF gespendet wurden, hat die Wohnbau den Veranstaltern bei der Vorbereitung finanziell unter die Arme gegriffen.



Aktion Treffpunkt

Aktion Treffpunkt ist ein gemeinnütziger Verein, der Aktionen und Freizeitprogramme für Menschen mit Behinderungen organisiert. Seit Januar 2016 steht dem Verein ein großer Raum zur Verfügung, in dem die ehrenamtlichen Helfer mit behinderten Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen Trommel-, Tanz- und Malkurse veranstalten. Die Renovierung des Veranstaltungsraums wurde unter anderem durch ein Sponsoring der Wohnbau finanziert.



Turnverein Sulz 1908

Der TV Sulz hat sich im Juli 2015 mit dem TV Seelbach und dem GSV Mietersheim zur Handballgemeinschaft HSG Ortenau Süd zusammengeschlossen. Als federführender Verein haben die Sulzer nun fünf Herren-, zwei Damen- sowie zwölf Jugendmannschaften zu betreuen. Damit alle Teams einheitlich auftreten können, müssen regelmäßig neue Trikots, Trainingsanzüge und weitere Sportartikel angeschafft werden. Dies hat die Wohnbau durch eine Spende unterstützt.

Katholische Kindertagesstätte Don Bosco

Die Kindertagesstätte Don Bosco liegt mitten im Wohngebiet Flugplatzstraße und setzt unter anderem auf intensive Sprachförderung. Daneben spielt gesunde Ernährung eine bedeutende Rolle. Weil aber nicht alle Kinder zu Hause täglich frisches Obst erhalten, besuchen die Betreuer einmal pro Woche mit den Kindern den Markt, um dort gemeinsam einzukaufen. Dank der Spende der Wohnbau Lahr ist dies auch in Zukunft möglich.





Boxstaffel Blau-Weiß Lahr

Bereits seit 66 Jahren vermittelt die Boxstaffel Blau-Weiß Lahr ihren Mitgliedern die Kunst der Selbstverteidigung im Amateurboxsport. Der Verein gibt vielen Migranten eine Heimat und führt diese regelmäßig zu sportlichen Erfolgen. Da für Trainings- und Wettkampfbetrieb diverse Utensilien wie Sandsäcke, Maisbirnen, Sprungseile und Handschuhe benötigt werden, hat die Wohnbau ihre finanzielle Hilfe zugesagt.



Spital Vital

Der Förderverein Spital Vital unterstützt die Bewohner des Pflegeheims Spital auf vielfältige Art. Diese Aktivitäten sind mittlerweile ein wichtiger Baustein zur Steigerung der Lebensqualität für Lahrer Senioren. Dazu zählt auch die Kooperation mit der Wohnanlage Im Goldenen Winkel. Zum Jahresprogramm gehört außerdem die Benefizveranstaltung „Spitalmahl“. Auch 2016 hat die Wohnbau die ehrenamtliche Arbeit des Vereins unterstützt.

Stadtkapelle Lahr

Im Rahmen ihrer Jugendarbeit und der damit verbundenen musikalischen Ausbildung junger Menschen hat die Stadtkapelle Lahr im Jahr 2016 einige größere Investitionen getätigt. Unter anderem wurden zahlreiche neue Uniformen für neue Orchestermmitglieder angeschafft und eine Veranstaltung im Rahmen des Ferienprogramms organisiert. Dieses Engagement hat die Wohnbau mit einer finanziellen Zuwendung gewürdigt.



Amt für Soziales, Schulen und Sport

Das Projekt „Offene Werkstatt“ des Amts für Soziales, Schulen und Sport ist ein Zusammenschluss ehrenamtlicher Personen sowie Erziehern und Sozialarbeitern, die es sich zur Aufgabe gemacht haben, Kindern das Arbeiten mit grünem Holz und scharfen Werkzeugen zu vermitteln. Um die Werkstatt auch im Winter beheizen zu können, hat die Wohnbau die Anschaffung eines Holzofens mit Kamin mitfinanziert.



Narrenzunft Schärmies

Die Narrenzunft Schärmies hat im Januar 2016 ihr 33-jähriges Bestehen gefeiert. Unter anderem wurde ein Festbankett im Bürgerhaus Mietersheim veranstaltet. Der Höhepunkt der Jubiläumsfeierlichkeiten war ein großer Fastnachtsumzug mit rund 60 Gruppen. Um den rund 50 aktiven und 160 passiven Zunftmitgliedern bei der Organisation unter die Arme zu greifen, hat die Wohnbau Stadt das Großereignis finanziell unterstützt.



Drogenhilfe Lahr

Nach mehr als 20 Jahren hat die Drogenhilfe Lahr 2016 aus ihren alten Räumlichkeiten ausziehen müssen und schließlich Mitte des Jahres eine neue Bleibe im alten Pfarrhaus der Christuskirche in der Jammstraße gefunden. Da der Umzug sowie Umgestaltungs- und Renovierungsarbeiten für eine finanzielle Belastung sorgten, hatte sich die Wohnbau Stadt Lahr entschlossen, der Drogenhilfe eine Spende zukommen zu lassen.

Stimmen aus dem Mieterbeirat

Austausch auf Augenhöhe

Der Dialog mit den Mietern hat für die Wohnbau Lahr einen hohen Stellenwert. Deshalb hat das kommunale Unternehmen einen Mieterbeirat installiert. Das sechsköpfige Gremium nimmt als Vermittlungsorgan eine wichtige Funktion ein: Es fungiert als Schnittstelle zwischen Wohnbau und Mietern und trifft sich viermal jährlich mit Vertretern der Wohnbau, um aktuelle Themen, die in den Bezirken aufgetreten sind, zu besprechen. Neben dem Vorsitzenden Georg Szkopiak gehören derzeit Hilda Beck, Hans Altfuldisch, Inge Postiglione, Renate Langner sowie Gabriele Thiele dem Gremium an. Warum ihnen dieses Ehrenamt am Herzen liegt, berichten die Ratsmitglieder im Interview.



1. Georg Szkopiak

„Seit 1981 bin ich Mieterbeirat. 120 Wohnungen betreue ich allein in der Flugplatzstraße. Außerdem habe ich momentan noch das Hochhaus in der Krutenau zu betreuen, weil da ein Vertreter der Mieterschaft fehlt. Wir haben sehr gute Hausmeister, die ihr Bestes geben, die Mieter zufriedenzustellen. Wenn man sie braucht, sind sie da. Auch die Zusammenarbeit mit der Wohnbau funktioniert sehr gut. Ich kann auch mal meine Meinung sagen, ohne, dass etwas krummgenommen wird.“

2. Inge Postiglione

„Ich bin durch Georg Szkopiak zum Mieterbeirat gekommen. Bei meiner Arbeit wollte ich immer beiden Seiten, den Mietern und der Wohnbau, gerecht werden. Deshalb wurde immer darauf geachtet, dass die neuen Mieter auch zu den Altmietern passen. Im Vergleich zu früher ist das Zusammenleben heute zwar etwas anonym, jedoch funktioniert die Gemeinschaft nach wie vor sehr gut.“

3. Hilda Beck

„Seit mehr als zehn Jahren bin ich schon Mieterbeirätin im Bezirk Lahr West, dem größten Bezirk der Wohnbau. Früher haben wir die Arbeit zu dritt erledigt. Heute bin ich allein und würde mir Unterstützung wünschen. Als Mieterbeirätin ist man erster Ansprechpartner für die Bewohner. Viel Arbeit hatte ich während der Sanierungsphase der Laubenganghäuser in der Schwarzwaldstraße. Der Dialog mit der Verwaltung läuft sehr gut. Die Mitarbeiter versuchen immer, Probleme so schnell wie möglich zu lösen.“

4. Hans Altfuldisch

„Ich bin schon seit mehr als 20 Jahren Mieterbeirat. Die Mieter wollen bei kleineren Problemen nicht immer gleich zur Wohnbau gehen und kommen damit zu mir. Das können technische Fragen oder auch Komplikationen im Zusammenleben einer Hausgemeinschaft sein. Meistens reicht ein klärendes Gespräch, wenn nicht, greifen die Mitarbeiter der Wohnbau ein. Vor Mieterbeiratssitzungen mache ich immer einen Aushang in den einzelnen Häusern und fordere die Mieter auf, mir ihre Anliegen zu melden.“

5. Renate Langner

„Ich habe in den gut 13 Jahren als Mieterbeirätin schon manches erreicht. Zum Beispiel wurde bei uns die Kehrwoche inklusive Hinausschieben sämtlicher Mülltonnen, was früher die Mieter im Wechsel machen mussten, an ein Unternehmen vergeben. Mein größtes Anliegen ist die Zufriedenheit der Mieter. Wenn es um Reparaturen geht, reagiert die Verwaltung der Wohnbau immer schnell. Mieterbeirätin zu sein, kann anstrengend sein, aber man hat auch Spaß dabei.“

6. Gabriele Thiele

„Seit gut acht Jahren setzte ich mich für die Mieter in der Albert-Förderer-Straße ein. Ein wichtiges Thema waren die Heizkosten, die früher hälftig auf den Verbrauch und die Fläche einer Wohnung berechnet wurden. Mittlerweile gibt es eine Berechnung von 70 zu 30 Prozent. Und ich habe noch weitere Themen, die ich angehen möchte: getrennte Wasseruhren und neue Bäder, die momentan noch auf dem Stand von 1969 sind. Die Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Wohnbau klappt sehr gut.“



Wohnbau Stadt Lahr

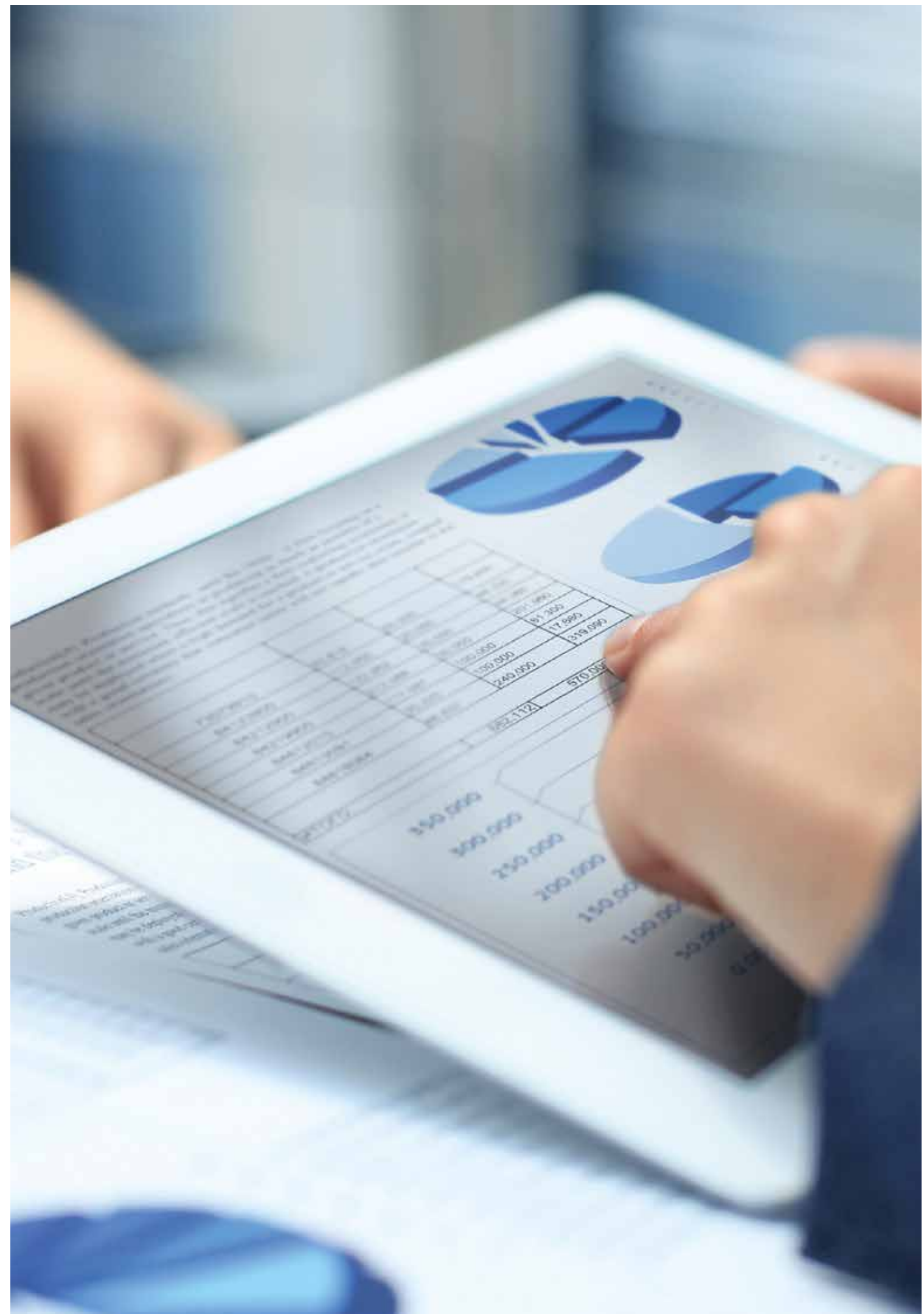
→ Bilanz ◦

Mit innovativen Bau- und Sanierungsmaßnahmen leistet die Wohnbau Stadt Lahr einen wichtigen Beitrag, dass die Stadt für die Zukunft und ihre Herausforderungen wie beispielsweise den demografischen Wandel gewappnet ist. Um dies zu gewährleisten, hat das kommunale Unternehmen in den vergangenen Jahren konsequent neue Geschäftsfelder erschlossen, aber dabei ihr eigentliches Kerngeschäft – die Bewirtschaftung von mehr als 1.300 Wohnungen – nie aus dem Blick verloren. So konnte das Eigenkapital kontinuierlich gesteigert werden. Dies ist die zentrale Voraussetzung, um auch in Zukunft Investitionen tätigen zu können.

{ 4 }

„Durch die Realisierung gezielter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Planung attraktiver Neubauprojekte trägt die Wohnbau wesentlich zur positiven Entwicklung der Stadt Lahr bei.“

Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller



Aktiva

zum 31. Dezember 2016

AKTIVA		Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		22.818,54	25.969,78
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	54.885.317,51		56.273.614,69
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	283.675,87		311.392,85
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	342.804,68		337.021,28
4.	Technische Anlagen und Maschinen	53.748,70		57.909,85
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.510,50		163.227,61
6.	Anlagen in Bau	4.430.535,92		2.210.691,05
7.	Bauvorbereitungskosten	831.503,67	60.959.096,85	517.232,68
III.	Finanzanlagen			
1.	Andere Finanzanlagen	250,00		250,00
2.	Sonstige Ausleihungen	2.191.650,58	2.191.900,58	2.416.391,86
Anlagevermögen insgesamt			63.173.815,97	62.313.701,65
B. Umlaufvermögen				
1.	Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.409.814,00		971.016,89
2.	Unfertige Leistungen	1.997.542,61		1.986.998,73
3.	Andere Vorräte	10.750,90		11.426,47
			4.418.107,51	2.969.442,09
	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	159.081,28		161.910,57
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		347.111,83
3.	Forderungen an Gesellschafter	303.490,65		10.455,79
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	523.251,46		269.643,18
			985.823,39	789.121,37
	Flüssige Mittel			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.623.388,70		957.304,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		497.818,46	52.786,08
Bilanzsumme			71.698.954,03	67.082.355,38

Passiva

zum 31. Dezember 2016

PASSIVA		Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Eigenkapital				
I.	Gezeichnetes Kapital		9.500.000,00	9.500.000,00
II.	Gewinnrücklagen			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.260.000,00		2.010.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	5.215.000,00		4.715.000,00
3.	Freie Rücklage	5.090.000,00	12.565.000,00	4.210.000,00
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	1.452,50		5.404,95
2.	Jahresüberschuss	1.539.117,36		1.976.047,55
3.	Einstellungen in Rücklagen	- 750.000,00		- 1.100.000,00
Eigenkapital insgesamt			22.855.569,86	21.316.452,50
B. Rückstellungen				
1.	Rückstellung für Pension	0,00		28.612,38
2.	Steuerrückstellungen	106.372,77		87.200,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.128.372,98		4.012.596,92
			2.234.745,75	4.128.409,30
C. Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.583.104,79		36.225.508,51
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.692.598,46		2.735.203,70
3.	Erhaltene Anzahlungen	2.230.123,00		2.292.963,62
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.653,30		2.653,30
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.861,68		0,00
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	505.117,41		120.736,56
7.	Verbindlichkeiten gg. Gesellschaftern	0,00		0,00
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	286.185,05		44.993,19
	davon aus Steuern: 266.707,19 € (VJ: 33.852,87 €)		46.306.643,69	41.427.355,82
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
			301.994,73	210.137,76
Bilanzsumme			71.698.954,03	67.082.355,38

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

Angaben in €		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	9.064.298,29	9.799.867,00
	b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	175.000,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	33.094,52	31.581,02
	d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.806,88	0,00
		9.128.199,69	
2.	Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken	1.449.340,99	106.665,37
3.	Sonstige betriebliche Erträge	2.304.284,53	2.225.267,33
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.921.842,74	3.535.328,01
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.452.071,89	5.373.914,63
		7.507.910,58	7.818.598,03
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	951.390,16	943.417,26
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	262.062,96	254.656,12
	davon für Altersversorgung 65.039,70 € (VJ: 60.847,99 €)	1.213.453,12	1.198.073,38
6.	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2.391.295,08	1.479.495,37
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	832.467,43	1.685.464,23
8.	Erträge aus sonstigen Ausleihungen	130.250,56	141.642,32
9.	Zinsen und ähnliche Erträge	32,23	14,04
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.383.540,64	1.341.047,05
11.	Steuern von Einkommen und Ertrag	59.436,89	87.200,00
	Ergebnis nach Steuern	1.758.000,21	2.168.974,36
12.	Sonstige Steuern	218.882,85	192.926,81
	Jahresüberschuss	1.539.117,36	1.976.047,55
13.	Gewinnvortrag	1.452,50	5.404,95
14.	Einstellung in Ergebnizrücklagen	750.000,00	1.100.000,00
	Bilanzgewinn	790.569,86	881.452,50

Anhang

zum Jahresabschluss 2016

A: Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Lahr, Turmstr. 12 in 77933 Lahr ist beim Amtsgericht Freiburg i. Br. unter der Nummer HRB 390248 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Gemäß Art. 67 Abs. 8 EGHGB sind die Grundsätze der Bewertungstätigkeit und Ausweisstätigkeit sowie der Publizität von Stetigkeitsunterbrechungen nicht zu beachten. Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände

und Schulden wurden einzeln bewertet. Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt

worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.



Anhang

zum Jahresabschluss 2016

C: Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (33,3 %; lineare Methode) vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer maximalen Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Das im Geschäftsjahr 2013 fertiggestellte Obdachlosenheim in der Biermannstr. 3 wird nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer maximalen Restnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben. Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem Wert liegt, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 5 bis 50 Jahren zugrunde gelegt.

Die ehemals bundeseigenen Objekte werden mit 2 % abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren abgeschrieben.

Die Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 % abgeschrieben. Technische Anlagen werden mit einem Abschreibungssatz von 5 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1000 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammel-

posten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

In der Position Anlagen im Bau sind die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Ausgaben der Neubauprojekte „Mietwohnungsbau Stadthäuser an der Schutter“, Neubau Geschäftsstelle Wohnbau Stadt Lahr und Neubau Hausmeisterwerkstatt Wohnbau Stadt Lahr enthalten.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten hauptsächlich die bisher angefallenen Kosten für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes Kanadaring.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

Die Position „Sonstige Ausleihungen“ beinhaltet die Darlehensweitergabe für die Finanzierung des Rathaus – Neubaus. Ausgewiesen wird die Darlehensrestschuld (Ursprungsbetrag 4.300.000 €). Die Laufzeit endet am 28. Februar 2025.

D: Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Bilanzposition „Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten“ enthält die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Kosten für die Immobilien der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 1998 T€ beinhaltet die noch nicht ab-

gerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen umfassen.

Die Reparaturmaterialien und Heizölvorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

E: Forderungen

In den Forderungen aus Vermietung sind Forderungen aus aktuell bestehenden Mietverhältnissen im Umfang von 57 T€ und Forderungen an ehemalige Mieter im Umfang von 102 T€ enthalten.

Forderungen gegenüber Gesellschaftern bestehen in Höhe von 304 T€. In den Forderungen gegenüber Gesellschaftern sind zugesagte, aber noch nicht ausbezahlte Fördermittel für vom Unternehmen erbrachte Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Kanadaring in Höhe von 292 T€ enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus der Generalanmietung von Wohnungen mit einem Betrag von 129 T€ und Schadenersatzansprüche aus Versicherungsfällen mit einem Betrag von 76 T€ sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 182 T€ enthalten.

F: Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

G: Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen:

Aktive Steuerlatenzen:

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Im-

mobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Passive Steuerlatenzen:

Keine passiven Steuerlatenzen.

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. In der Position ist die Abschlagszahlung eines Baukostenzuschusses an einen Energieversorger für den Ausbau der Nahwärmeversorgung im Wohngebiet Kanadaring in Höhe von 437 T€ enthalten.

H: Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

I: Rückstellungen

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellungen für voraussichtlich zu zahlende Steuern wurden im Umfang von 19 T€ erhöht. Es wurden im Wirtschaftsjahr 2016 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von 22 T€ gebildet. Die zum Bilanzstichtag des Vorjahres bestehenden Rückstellungen für Pensionen wurden wegen des Wegfalles des Rückstellungsgrundes im Umfang von 11 T€ aufgelöst. Für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wurde eine Rückstellung in Höhe von 193 T€ gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	26.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	6.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	11.946,50 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	15.907,50 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	28.100,00 €
Rückstellung für drohende Verluste	193.493,33 €
Rückstellung für Betriebskosten	271,48 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	135.960,64 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	22.450,00 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	1.688.243,43 €

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres teilen sich wie folgt auf:	
auf technische Anlagen	4.161 €
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.805 €
auf immaterielle Vermögensgegenstände	12.076 €
auf Wohn- und andere Gebäude	2.336.253 €

J: Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Am Bilanzstichtag bestanden aus von Mietern einbezahlten Kautionszahlungen Verbindlichkeiten in Höhe von 1493 T€, welche nicht innerhalb der Bilanz ausgewiesen werden dürfen.

K: Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus der Vermietung von Dachflächen für Mobilfunkanbieter, Erlöse aus der Herstellung einer Mieterzeitung, Einspeisevergütungen eines Energieversorgers, die Erlöse aus der Vermietung von Werbeflächen, Erträge aus Leistungen für

Mieter (Bearbeitungsgebühren, Kleinreparaturen etc.) und die Erlöse aus der Vermietung von Gästewohnungen unter der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen. Die Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ sind somit nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen 33 T€
- Sonstige betriebliche Erträge 2193 T€

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten den Gewinn aus dem Abgang eines Grundstückes im Sanierungsgebiet Kanadaring in Höhe von 1412 T€. Ebenso enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge den Gewinn aus dem Abgang von 8 Wohnungen des Anlagevermögens in Höhe von 622 T€ und 7 Garagen des Anlagenvermögens in Höhe von 77 T€.

Anhang

zum Jahresabschluss 2016

Die Abschreibungen auf Wohn- und andere Gebäude enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 952 T€

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten die Kosten für den Vertrieb von Immobilien aus dem Anlagevermögen im Umfang von 113 T€. Ferner sind unter dieser Position Werbungs- und Repräsentationskosten in Höhe von 77 T€ und EDV-Kosten in Höhe von 83 T€ erfasst. Rechts- und Beratungskosten sind mit einem Betrag von 38 T€ in den sonstigen betrieblichen Aufwen-

dungen erfasst. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 90 T€ Aufwendungen aus der aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 1213 T€ und sind gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % angestiegen.

L: Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ereignet.

M: Der Aufsichtsrat	
Dr. Wolfgang G. Müller	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, Stellvertr. Vorsitzender
Ilona Rempel	Rechtsanwältin
Jörg Uffelman	Rechtsanwalt
Roland Hirsch	Kriminalhauptkommissar a. D.
Dr. Walter Caroli	MdL a. D.
Annerose Deusch	Ortsvorsteherin
Hermann Burger	Konditormeister
Uta Dreyer	Bankkauffrau
Rudolf Dörfler	Dachdeckermeister
Eberhard Roth	Dipl.-Verwaltungswirt
Sven Täubert	Dipl.-Kaufmann
Jürgen Trampert	Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)
Roland Wagenmann	Dipl.-Malermeister

N: Mitglieder der Geschäftsführung

Guido Echterbruch	Dipl. Betriebswirt (FH), Bankkaufmann
-------------------	---------------------------------------

O: Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Von der Schutzklausel gem. 286 Abs. 4 HGB ist Gebrauch gemacht worden.
--

P: Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 19.783,57 €



Q: Mitarbeiter	
Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter setzt sich wie folgt zusammen:	
Kaufmännische Mitarbeiter	8
Technische Mitarbeiter	10
Auszubildende	2
Geringfügig Beschäftigte	5
Gesamtzahl	25

R: Haftungsverhältnisse / sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Sicherheit für die Erfüllung der Leistungsverpflichtungen aus Bauträgerverträgen bestehen insgesamt 5 Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 54.000 €.
Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von 3.292.000 € noch nicht abgerechnet. Es wurden Leasingverträge mit einer Laufzeit von 1 bis 9 Jahre abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 3.070 T€ ergeben.

S: Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 26.000 €.

T: Verwendung Bilanzgewinn

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2016 790.000 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 569,86 € auf neue Rechnung vorzutragen. Im nachfolgend aufgeführten Rücklagenspiegel wird die Entwicklung der einzelnen Rücklagen im Geschäftsjahr 2016 dargestellt.

U: Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2016	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.010.000 €	aus Jahresüberschuss 2016 250.000 €	2.260.000 €
Bauerneuerungsrücklage	4.715.000 €	aus Jahresüberschuss 2016 500.000 €	5.215.000 €
Freie Rücklage	4.210.000 €	aus Bilanzgewinn 2015 880.000 €	5.090.000 €

Lahr, den 27.02.2017
Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr

Guido Echterbruch

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten							
Angaben in €	Stand zum 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2016
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	228.543,80	8.925,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237.468,80
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	228.543,80	8.925,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237.468,80
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.437.310,91	1.492.722,83	1.884.959,40	0,00	0,00	0,00	80.045.074,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	569.323,38	0,00	20.132,18	0,00	0,00	0,00	549.191,20
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	337.021,28	5.783,40	0,00	0,00	0,00	0,00	342.804,68
4. Technische Anlagen und Maschinen	84.185,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.185,06
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	756.690,19	7.602,74	515,00	0,00	0,00	0,00	763.777,93
6. Anlagen in Bau	2.210.691,05	3.163.986,06	0,00	7.912,81	0,00	0,00	5.382.589,92
7. Bauvorbereitungskosten	517.232,68	322.859,56	675,76	0,00	7.912,81	0,00	831.503,67
Summe Sachanlagen	84.912.454,55	4.992.954,59	1.906.282,34	7.912,81	7.912,81	0,00	87.999.126,80
Summe Immat. VG + Sachanlagen	85.140.998,35	5.001.879,59	1.906.282,34	7.912,81	7.912,81	0,00	88.236.595,60
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
2. Sonstige Ausleihungen	2.416.391,86	0,00	224.741,28	0,00	0,00	0,00	2.191.650,58
Summe Finanzanlagen	2.416.641,86	0,00	224.741,28	0,00	0,00	0,00	2.191.900,58
Anlagevermögen gesamt	87.557.640,21	5.001.879,59	2.131.023,62	7.912,81	7.912,81	0,00	90.428.496,18

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2016 (kumuliert)	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2016 (kumuliert)	31.12.2016	31.12.2015
202.574,02	12.076,24	0,00	0,00	0,00	0,00	214.650,26	22.818,54	25.969,78
202.574,02	12.076,24	0,00	0,00	0,00	0,00	214.650,26	22.818,54	25.969,78
24.163.696,22	1.372.713,07	376.652,46	0,00	0,00	0,00	25.159.756,83	54.885.317,51	56.273.614,69
257.930,53	11.485,77	3.900,97	0,00	0,00	0,00	265.515,33	283.675,87	311.392,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	342.804,68	337.021,28
26.275,21	4.161,15	0,00	0,00	0,00	0,00	30.436,36	53.748,70	57.909,85
593.462,58	38.804,85	0,00	0,00	0,00	0,00	632.267,43	131.510,50	163.227,61
0,00	952.054,00	0,00	0,00	0,00	0,00	952.054,00	4.430.535,92	2.210.691,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	831.502,67	517.232,68
25.041.364,54	2.379.218,84	380.553,43	0,00	0,00	0,00	27.040.029,95	60.959.096,85	59.871.090,01
25.243.938,56	2.391.295,08	380.553,43	0,00	0,00	0,00	27.254.680,21	60.981.915,39	59.897.059,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.191.650,58	2.416.391,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.191.900,58	2.416.641,86
25.243.938,56	2.391.295,08	380.553,43	0,00	0,00	0,00	27.254.680,21	63.173.815,97	62.313.701,65

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1–5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicher- ung
Angaben in €						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.583.104,79	1.937.136,88 (1.206.169,76)	7.226.026,89	31.419.941,02	35.943.366,48 4.639.738,31	GPR* Bü**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.692.598,46	44.495,99 (42.605,27)	198.626,25	2.449.476,22	2.692.598,46	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.230.123,00	2.230.123,00 (2.292.963,62)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.653,30	2.653,30 (2.653,30)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.861,68	6.861,68 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	505.117,41	505.117,41 (126.033,50)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	286.185,05	286.185,05 (44.993,19)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtsumme						
lfd. Jahr	46.306.643,69	5.012.573,31	7.424.653,14	33.869.417,24	43.275.703,25	
Vorjahr		(3.715.418,64)				

* GPR = Grundpfandrechte

** Bü = Bürgschaften der Stadt Lahr

Lagebericht

1. Grundlage des Unternehmens & 2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1. Grundlage des Unternehmens

Zweck unseres Unternehmens ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten. Um Eigenmittel für die Bautätigkeit zu schaffen, sind wir im Bauträgergeschäft tätig und betreiben die WEG- und Mietverwaltung, um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften. Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird.

Ziel unseres Unternehmens ist es, auch in den kommenden Geschäftsjahren ausgeglichene bzw. leicht positive Ergebnisse zu erzielen, um den Wohnungsbestand des Unternehmens nachhaltig weiter zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien zu gewährleisten. Zur Absicherung der Vermietbarkeit sowie zur Entwicklung und Stabilisierung unserer Wohnquartiere wird auch zukünftig nachhaltig in die Verbesserung der Produktqualität investiert. Alle Investitionen sind dabei jeweils eingebettet in ganzheitliche Maßnahmenkonzepte.

Weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Die Wohnbau Stadt Lahr zählt mit ihren rund 1.300 eigenen Wohnungen zu den größten Vermietern in Lahr und im Ortenaukreis. Der Wohnungsmarkt im Ortenaukreis hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Wohnungsmieten von Neubauwohnungen und bei der Wiedervermietung von Wohnungen sind in den vergangenen Wirtschaftsjahren kontinuierlich angestiegen. Ebenso war ein signifikanter Anstieg der Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Ortenaukreis in den letzten Jahren zu beobachten. Das zukünftige Marktniveau der Kaltmieten im Mietwohnungsneubau für das Geschäftsgebiet des Unternehmens wird im Bereich zwischen 8,00 bis 10,50 €/m² Wohnfläche prognostiziert.

2.1. Wirtschaftliches Umfeld

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %). Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen

2.2. Geschäftsverlauf

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem positiven Jahresüberschuss von 1.539 T€ (Vj. 1.976 T€) abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

Die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“, in welche im Geschäftsjahr ein Betrag von rd. 5,1 Mio. € investiert wurde, bildete den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens im Wirtschaftsjahr 2016. Innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „Soziale Stadt“ sind einzelne Maßnahmen förderfähig. Die Modernisierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 51 bis 55 wurde mit 35 % der förderfähigen Kosten innerhalb dieses Förderprogrammes bezuschusst. Durch den Rückbau der Liegenschaften Kanadaring 2, 4 und 18 wurden die Voraussetzungen für die Entstehung eines neuen Quartiersplatzes für das

Wohngebiet und zusätzlich für die Entstehung von Wohnungsneubau, auch durch Investoren, geschaffen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten an 2 Investoren Grundstücksflächen verkauft werden. Durch die Erlöse aus den Verkäufen von Immobilien aus dem Anlagevermögen in Höhe von 2.110 T€ des Unternehmens konnte die umfangreiche Investitionstätigkeit des Unternehmens mit Eigenmitteln unterlegt werden.

Per 31.12.2016 hatte die Gesellschaft eine sehr geringe Leerstandsquote in Höhe von 0,9 % des verwalteten Wohnungsbestandes. Die Fluktuationsrate beträgt im Berichtsjahr 2016 8,8 % (Vj. 9,6 %).

In der Hausbewirtschaftung erhöhten sich die Sollmieten um rd. 12 T€. Begründet ist die Zunahme der Sollmieten durch die im Zuge der Sanierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 51-55 ausgesprochenen Mieterhöhungen und die Anpassung der Mieten im Zuge von Mieterwechseln. Der Abgang von Immobilien aus dem Anlagevermögen des Unternehmens reduzierte die im Geschäftsjahr 2016 erzielten Sollmieten. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit, welche die Erlöse aus der Fremdverwaltung von Wohnungen enthalten, konnten gegenüber dem Vorjahr um rd. 2 T€ gesteigert werden. Da im Geschäftsjahr die Wohnungen der einzigen von dem Unternehmen entwickelten und sich im Bau befindlichen Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ noch nicht fertiggestellt waren, sind keine Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken zu verzeichnen. In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen, welche mit rd. 31 T€ zum Unternehmenserfolg beitrugen, sind im Wesentlichen die im Wirtschaftsjahr 2016 erzielten Erlöse aus der Vermietung von Gästewohnungen, Anzeigen-erlöse der Mieterzeitung und Erlöse aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage enthalten. Die genannten Umsatzerlöse waren bis zum Wirtschaftsjahr 2015 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Für Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes wurden finanzielle Mittel im Umfang von 1.224 T€ (Vj. 1.055 T€) eingesetzt.



Lagebericht

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Immobilienbestand	
Die STW Lahr bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:	
Wohnungen	
Bestand 31.12.2015	1.322
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0
Zugang durch Kauf	0
Zugang durch Bautätigkeit	0
Abgang durch Verkauf	8
Abgang wegen Abbruch	0
Bestand 31.12.2016	1.314
Wohnungsbestand nach der Zimmeranzahl	
1-Zimmer-Wohnungen	104
2-Zimmer-Wohnungen	341
3-Zimmer-Wohnungen	592
4-Zimmer-Wohnungen	220
5-Zimmer-Wohnungen	48
6-Zimmer-Wohnungen	7
7-Zimmer-Wohnungen und größer	2
Bestand per 31.12.2016	1.314
Gewerblich genutzte Einheiten	
Bestand 31.12.2015	9
Läden	2
Ausstellungsraum / Versammlungsraum	2
Büros	3
Friseurgeschäft	1
Dienstleistungsbetrieb	1
Bestand 31.12.2016	9
Verwaltung	
Bestand 31.12.2015	1.546
Wohnungsverwaltung	1.314
Mietverwaltung für Dritte	102
Wohneigentumsverwaltung	118
Bestand 31.12.2016	1.534

Garagen	236
Stellplätze	543

2.2.1 Immobilienbestand

Von den 1.314 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 10 % (129) preisgebunden und 90 % (1.185) nicht preisgebunden.

Die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes ist weiterhin Kerngeschäft der Gesellschaft.

Per 31.12.2016 waren 13 der 1.416 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 0,9 % (Vj. 0,2 %) Die Fluktuationsrate beträgt 8,8 % und ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,8 % gesunken.

Die Mietrückstände bewegen sich mit 0,8 % (Vj.1,0 %) der Sollmieten unter dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 57 T€ (Vj. 77 T€) ausgewiesen. Größere Zahlungsausfälle bei einzelnen Mietverhältnissen sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern in Höhe von 8 T€ (Vj. 1 T€) vorgenommen.

Die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand wurden weiterhin auf hohem Niveau im Umfang von rd. 6,3 Mio. € fortgeführt.

2.2.2 Bautätigkeit

Die Modernisierung der Liegenschaft Schwarzwaldstr. 51-55 wurde im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossen. Die Wohnungen der Neubaumaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ werden Anfang 2017 bezugsfertig sein. Zwei der drei Häuser des Neubauprojektes mit jeweils 12 Wohnungen werden in das Anlagevermögen des Unternehmens übernommen werden. Ein Haus des Neubauprojektes „Stadthäuser an der Schutter“ ist im Geschäftsjahr 2017 zur Vermarktung vorgesehen. Ebenso wurde mit dem Bau eines multifunktionell nutzbaren Vereinsheimes für einen Lahrer Sportverein begonnen. Das im Tausch erworbene Grundstück wird für das Projekt „Stadthäuser an der Schutter“ benötigt. Der Bau des Vereinsheimes wird im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossen werden. Planerisch vorangetrieben wurde die Modernisierung weiterer Immobilien innerhalb des Sanierungsgebietes Kanadaring. In Kooperation mit einem regionalen Energieversorger wird die Versorgung des Wohngebietes Kanadaring zukünftig durch Fernwärme erfolgen. Die Wohnbau Stadt Lahr beteiligt sich mit einem Bau-kostenzuschuss an den Energieversorger am Aufbau des Nahwärmenetzes. Weiter fortgeschritten sind die Bauarbeiten für den Neubau einer Geschäftsstelle, welche zu einer weiteren Optimierung der kundenorientierten Unternehmensausrichtung beitragen soll. Weiter vorangetrieben wurden die Bauarbeiten für den Neubau einer Hausmeisterwerkstatt. Der Neubau der Hausmeisterwerkstatt wird die im Geschäftsjahr 2015 im Rahmen der Projektentwicklung Kanadaring rückgebaute Hausmeisterwerkstatt ersetzen.

2.2.3 Eigentumsvertrieb und Grundstücksentwicklung

Das Geschäftsfeld Eigentumsvertrieb konnte sich weiterhin als Baustein der aktiven

Unternehmensstrategie positiv weiterentwickeln.

Im Berichtsjahr wurden 8 Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens verkauft. Bei den Verkaufsobjekten handelte es sich um 5 Wohnungen der Liegenschaft Turmstr. 6-10, welche insgesamt zur Vermarktung vorgesehen ist, und den Verkauf der Liegenschaft Hildastr. 6 mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Ebenfalls wurden 7 Garagen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens erfolgreich vermarktet. Die Gewinne aus den Verkäufen wurden in den Immobilienbestand des Unternehmens reinvestiert. Verkäufe von Immobilien aus dem Anlagevermögen dienen lediglich der Bestandsbereinigung. Verkäufe von größeren Immobilienbeständen sind nicht geplant und mit der Unternehmensstrategie nicht vereinbar.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes Kanadaring wurden zwei Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von rd. 6.400 m² innerhalb des Wohngebietes zur Bebauung mit Wohnimmobilien bzw. einer Gewerbeeinheit an Investoren verkauft. Auf den genannten Grundstücksflächen werden die Investoren eine Wohnbebauung mit 133 Wohneinheiten und den Neubau einer Gewerbeeinheit realisieren.

Im Rahmen der städtebaulichen Neugestaltung des Wohngebietes Kanadaring wurde das Bauträgerprojekt „Stadthäuser an der Schutter“ entwickelt. Das im ersten Bauabschnitt der Neubaumaßnahme zur Vermarktung vorgesehene Stadthaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten wird Anfang des Jahres 2017 fertiggestellt und auf dem regionalen Immobilienmarkt platziert werden. Für das Geschäftsjahr 2018 ist – entsprechende Nachfrage auf der Käuferseite vorausge-

setzt – der Baubeginn weiterer Immobilien des Bauträgerobjektes „Stadthäuser an der Schutter“ vorgesehen.

Die STW Lahr ist sich der Risiken einer Bauträgermaßnahme bewusst, ist aber optimistisch, sorgfältig ausgewählte Bauträgerobjekte auch zukünftig erfolgreich am Immobilienmarkt platzieren zu können.

Die Geschäftsführung der Wohnbau Stadt Lahr ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der aus dem Verkauf von Immobilien aus Anlagevermögen erzielten Erlösen in Höhe von 3,6 Mio. €, welche als Eigenkapital zur Finanzierung der weiteren Modernisierung des Wohngebietes Kanadaring eingesetzt werden können, und der geringen Leerstandsquote von 0,9 % der eigenen und verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag zufrieden.

Lagebericht

3. Ertragslage

3. Ertragslage

Darstellung der Lage	2016	2015	Veränderungen
Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:	€	€	€
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	2.199.000	2.556.000	- 357.000
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	51.000	43.000	8.000
Kapitalwirtschaft	- 10.000	- 11.000	1.000
Deckungsbeitrag	2.240.000	2.588.000	- 348.000
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.729.000	1.611.000	117.000
Ordentliches Ergebnis	511.000	976.000	- 465.000
Sonstiges Ergebnis	1.087.000	1.087.000	0
Ergebnis vor Steuern	1.599.000	2.063.000	- 464.000
Steuern v. Ertrag	- 59.000	- 87.000	- 28.000
Jahresüberschuss	1.539.000	1.976.000	- 437.000

Die Ertragslage wird auf Grundlage der internen Spartenrechnung dargestellt. Das Ergebnis der einzelnen Sparten enthält Aufwendungen und Erträge, die den einzelnen Sparten direkt zuordenbar sind. Ertragsseitig sind die Umsatzerlöse abzüglich Erlösschmälerungen der einzelnen Sparten erfasst. Aufwandsseitig werden folgende direkt zuordenbare Aufwendungen berücksichtigt: Personalaufwand, Zins, Abschreibungen, Vertriebskosten, Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten.

Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2016 um rd. 12 T€. Zum Anstieg der Sollmieten trugen neben den mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen die im Zuge der Modernisierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 51-55 ausgesprochenen Mieterhöhungen bei. Negativ auf die Erlöse der Sollmieten wirkte sich der Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen aus. Die aus der Bestandsbewirtschaftung resultierenden Mieterlöse betrugen rd. 6,6 Mio. € (Vj. 6,8 Mio. €). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr wird wesentlich beeinflusst aus der Bildung einer Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von 193 T€ aus bestehenden Generalanmietungsverträgen von Wohnungen und der Gewährung von Mietminderungen an von Neubaumaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mietern im

Umfang von 35 T€. Die dem Abschluss der bilanzierten Drohverlustrückstellung zu Grunde liegenden Generalanmietungsverträge von Wohnungen stehen in engem Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf aus dem Anlagevermögen im Geschäftsjahr. Der erzielte Ertrag aus dem Grundstücksgeschäft übersteigt den im Jahresabschluss rückgestellten Betrag um 1.140 T€.

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr, beeinflusst durch die sonstigen betrieblichen Erträge weiterhin positiv dar. Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von 2.304 T€ zum Jahresergebnis bei. Wesentlich beeinflusst wurde die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge durch Erträge aus Verkäufen von Immobilien aus dem Anlagevermögen des Unternehmens in Höhe von 2.110 T€.

Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2016 ein Betrag von 1.224 T€ (Vj. 1.055 T€) aufgewendet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden im vergangenen Geschäftsjahr erheblich von aufwandswirksamen Einmaleffekten

beeinflusst. Durch den Wegfall dieser Einmaleffekte im Geschäftsjahr 2016 reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um rd. 850 T€ und betrugen 832 T€.

Die größten, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr 2016 Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden EDV-Kosten.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 42 € erhöht. Die Erhöhung der Kapitalkosten ist in der Neuvaluierung von Darlehen im Umfang von rd. 6 Mio. € im Geschäftsjahr 2016 begründet. Die STW Lahr ist bestrebt, auch zukünftig die Höhe der Kapitalkosten durch ein aktives Zinsmanagement positiv zu gestalten.

Die Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten entwickelten sich planmäßig auf einen Betrag von 1.384 T€ (Vj. 1.427 T€). Der Rückgang der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist in dem Rückbau von Gebäuden des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015 und dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen begründet. Mit Abschreibungen in Höhe von 952 T€ wurden die bis zum Bilanzstichtag in den Geschäftsstellenneubau des Unternehmens getätigten Investitionen wertberichtigt.

Im Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte und die im Geschäftsjahr angefallenen Vertriebskosten für die als Vertriebsobjekte entwickelten 12 Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ enthalten. Die Vermarktung der 12 Wohnungen an einen Investor im Globalverkauf wird im Geschäftsjahr 2017 vollzogen werden.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von 1.539 T€ (Vorjahr 1.976 T€) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

Lagebericht

4. Finanzlage

4. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 31,9 % (Vj. 31,8 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 6,7 % (Vj. 9,3 %). Die Höhe der Eigenkapitalquote wurde wesentlich durch die erzielten Erträge von Verkäufen von Immobilien aus dem Anlagevermögen des Unternehmens im Umfang von rd. 2,1 Mio. gestärkt.

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 9,5 Mio. € hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr rd. 6,1 € Darlehensmittel neu valuiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der STW betrugen am 31.12.2016 43.276 T€ (Vj. 38.961 T€) und sind damit um 4.315 T€ angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der STW Lahr war im Jahr 2016 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 2.623 T€. Um die Entschuldung des Unternehmens voranzutreiben wurden Sondertilgungen im Umfang von 447 T€ und Umschuldungen von 1.500 T€ durchgeführt. Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 5,8 Mio. €.



Folgende Kennzahlen spiegeln die Entwicklung der Finanzlage der letzten sechs Jahre wider:						
Angaben in €	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Jahresüberschuss	493.000	933.000	318.000	1.233.000	1.976.000	1.539.000
Eigenkapital	16.858.000	17.790.000	18.108.000	19.340.000	21.317.000	22.856.000
Umsatz	12.808.000	10.374.000	8.536.000	12.863.000	10.007.000	9.128.000
Bilanzsumme	57.173.000	58.684.000	66.380.000	67.230.000	67.082.000	71.699.000
Zinsaufwand	1.551.000	1.594.000	1.390.000	1.425.000	1.341.000	1.384.000
Entwicklung der Sollmieten	6.117.000	6.185.000	6.322.000	7.185.000	7.433.000	7.445.000
Eigenkapitalquote	29,48 %	30,31 %	27,28 %	28,80 %	31,8 %	31,9 %
Eigenkapitalrentabilität	2,92 %	5,24 %	1,75 %	6,4 %	9,3 %	6,7 %
Cashflow	2.130.000	3.327.000	1.611.000	2.595.000	3.457.000	3.910.000
Umsatzrentabilität	3,85 %	8,99 %	3,72 %	9,6 %	19,8 %	16,9 %
Zinsaufwandsquote	13,95 %	17,14 %	12,38 %	14,6 %	13,3 %	13,1 %

Lagebericht

4. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr in €	2016	2015
Jahresüberschuss	1.539.100	1.976.000
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.391.300	1.479.400
Abnahme (VJ: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	- 28.600	200
Abschreibungen auf Forderungen	8.600	1.000
Abnahme (VJ: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	- 1.865.000	1.848.200
Gewinn (VJ: Verlust) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 2.110.000	116.700
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	- 1.438.800	- 677.000
Zunahme (VJ: Abnahme) kurzfristiger Aktiva	- 478.000	600.700
Zunahme (VJ: Abnahme) kurzfristiger Passiva	404.300	- 988.000
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.163,600	1.185,600
Ertragssteueraufwand	59.500	87.200
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 353.700	5.630.000
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 6.900	- 26.200
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.635.700	1.061.000
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 6.942.500	- 4.810.500
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	224.700	195.600
Erhaltene Zinsen	130.300	141.700
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 2.960.700	- 3.438.400
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.570.000	709.600
Planmäßige Tilgungen	- 1.130.100	- 1.137.800
Außerplanmäßige Tilgungen	- 1.935.000	- 2.643.300
Gezahlte Zinsen	- 1.293.900	- 1.327.300
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.949,500	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.980.500	- 4.398.800
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.666.100	- 2.207.200
Finanzmittelfonds zum 01.01.2016	957.300	
Finanzmittelfonds zum 31.12.2016	2.623.400	

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Lagebericht

5. Vermögensstruktur

5. Vermögensstruktur

Vermögenslage	2016		2015		Veränderungen
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	63.174.000	88,1	62.314.000	93,0	860.000
Umlaufvermögen	8.027.000	11,2	4.715.000	6,9	3.312.000
Rechnungsabgrenzungsposten	498.000	0,7	53.000	0,1	445.000
Gesamtvermögen	71.699.000	100,0	67.082.000	100,0	4.617.000
Fremdmittel	48.843.000	68,1	45.765.000	68,2	3.078.000
Eigenkapital	22.856.000	31,9	21.317.000	31,8	1.539.000
Eigenkapital am Jahresanfang	21.317.000		19.340.000		1.976.000
Vermögenszuwachs	1.539.000	7,2	1.977.000	10,0	- 438.000

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8600 T€ erhöht. Der Anstieg wurde wesentlich durch die im Wirtschaftsjahr getätigten Investitionen in die Sanierung der Gebäude „Schwarzwaldstr. 51-55“, den bis zum Bilanzstichtag angefallenen Baukosten für die Realisation von 2 Mietwohnungsneubauten innerhalb des Projektes „Stadthäuser an der Schutter“ und die Investitionen in den Neubau einer Geschäftsstelle und den Neubau einer Hausmeisterwerkstatt für das Unternehmen beeinflusst. Die angefallenen Bauvorbereitungskosten für die weitere Entwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ erhöhten ebenfalls das bilanzierte Anlagevermögen.

Die im Umlaufvermögen enthaltenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten enthalten die bis zum Bilanzstichtag getätigten Investitionen in die neue Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“, innerhalb welcher nach

derzeitigen Planungsstand voraussichtlich 5 Gebäude mit insgesamt 60 Wohnungen entstehen. Ein Gebäude der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ wird im Geschäftsjahr 2017 fertiggestellt und vermarktet werden. Die ebenfalls im Umlaufvermögen enthaltenen liquiden Mittel erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1.700 T€. Der Zufluss der liquiden Mittel konnte durch die erfolgreiche Vermarktung von Grundstücken und Wohnungen des Anlagevermögens generiert werden. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Versicherungsbeiträge, Mieten für durch das Unternehmen generalangemietete Wohnungen sowie eine Baukostenzuschussabschlagszahlung für den Aufbau der Nahwärmeversorgung des Wohngebietes Kanadaring enthalten. Die wesentlichen Bestandteile des ausgewiesenen Fremdkapitals sind Vorauszahlungen von Mietern für noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die zum

Bilanzstichtag aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens resultierenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Lagebericht

6. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

6.1 Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

Unser bestehendes internes Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße. Es stellt eine Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicher. Wichtige Bestandteile des Systems sind regelmäßige Auswertungen zur Geschäftsentwicklung.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden.

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte versucht die Gesellschaft die Chancen im Bauträgergeschäft zu nutzen. Renditen, Kosten und Termine werden sorgfältig überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. In der Regel ist es möglich, diese Immobilien kostendeckend zu vermieten. Können diese Immobilien nicht kostendeckend vermietet werden, so kann diese Situation zu Sonderabschreibungen für diese Immobilien führen. Um das Risiko zu minimieren, wird nur in sorgfältig ausgewählten Lagen investiert. Durch eine stark gestiegene Konkurrenzsituation auf dem regionalen Immobilienmarkt ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Um die geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand des Unternehmens mit ausreichend Eigenkapital unterlegen zu können, ist es wichtig, frühzeitig neue Bauträgerobjekte zu entwickeln und erfolgreich am lokalen Immobilienmarkt zu platzieren. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft würde deshalb mit einer Verminderung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen einhergehen. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen und der Marktentwicklung schätzen wir das Risiko als mittel ein.

Für unsere Region wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2020 von 2 % - 6 %

vorausgesagt. Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Deshalb unternehmen wir große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von 2.088 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt. Aufgrund der stetigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und der momentanen Marktentwicklung sehen wir das Risiko als gering an.

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft/die Genossenschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Für uns als Unternehmen mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unser Jahresergebnis auswirken. Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr verfügt über ein aktives Zinsmanagement, die Zinsänderungsrisiken

der Zukunft sind bekannt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von für das Unternehmen günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Mittelfristig ist mit einem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da die geplanten Neubau- und Instandhaltungsprojekte teilweise mit Fremdkapital finanziert werden. Im Geschäftsjahr wurden zur Finanzierung der Neubautätigkeit im Wirtschaftsjahr 2016 Darlehen in Höhe von rd. 6 Mio. € aufgenommen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens anzunehmen. Mittelfristig ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln können. Deshalb hat der Finanzierungsbereich große Bedeutung in unserem unternehmensinternen Risikomanagement, um rechtzeitig möglichen Liquiditätsengpässen oder Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Zudem wurden Forwarddarlehen i.H. v rd. 4,4 Mio. €. mit Zinssätzen von 1,56 % bis 2,9 % und Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren abgeschlossen. Ein mögliches Zinsänderungsrisiko sehen wir aufgrund der nicht immer vorhersehbaren Entwicklungen an den Kapitalmärkten als mittel an.

Die umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte erfordern die permanente Kontrolle der anfallenden Kosten, um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren. Die Kostenkontrolle der durchgeführten Baumaßnahmen ist Bestandteil des unternehmensinternen Risikomanagementsystems und soll mögliche Budgetüberschreitungen frühzeitig identifizieren und rechtzeitige Gegenmaßnahmen ermöglichen. Das Risiko der Überschreitung der budgetierten Baukosten schätzen wir trotz zum Berichtszeitpunkt steigender Baukosten aufgrund der permanenten Kostenkontrolle der Bauprojekte als mittel ein.

Lagebericht

6. Prognosebericht



6.2 Prognosebericht

Für die Stadt Lahr wird in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 6,8 % prognostiziert. Mit dem Anstieg der Bevölkerungszahlen wird auch ein Anstieg der Haushaltszahlen einhergehen. Die Standortvorteile für Unternehmen, welche die Stadt Lahr aufgrund ihrer hervorragenden Verkehrslage und einer großen Anzahl von Industrie- und Gewerbeflächen anbieten kann, führen zu der Neuansiedlung vieler Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Es kann daher aus demografischen als auch aus qualitativen Gründen zukünftig von einem nachhaltigen Bedarf an neuen Wohnungen und insgesamt von einer starken Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren in Lahr ausgegangen werden.

Die Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ auch im Rahmen der im Jahr 2018 in Lahr stattfindenden Landesgartenschau wird die Geschäftstätigkeit in den kommenden Wirtschaftsjahren signifikant beeinflussen.

Eine interdisziplinär besetzte Arbeitsgruppe hat ein Konzept zur Entwicklung des Wohnge-

bietes erarbeitet, welches in den kommenden Wirtschaftsjahren umgesetzt werden soll. Die wohnungswirtschaftliche Optimierung der rd. 500 Wohnungen des Wohngebietes „Kanadaring“ wird bis zum Jahr 2018 Investitionen in Höhe von rd. 40 Mio. € erforderlich machen. Die Lage des Wohngebietes in einem städtischen Sanierungsgebiet ermöglicht den Erhalt von Fördermitteln der öffentlichen Hand zur finanziellen Unterstützung der geplanten Investitionen. Der Erhalt dieser Fördermittel ist Voraussetzung, um eine solide Finanzierung sämtlicher wohnungswirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen für eine nachhaltige wohnungswirtschaftliche Qualitätssteigerung des Wohngebietes zu gewährleisten. Im Wirtschaftsjahr 2017 liegt der Fokus der Gesellschaft darauf, die geplante Umgestaltung des Wohngebietes „Kanadaring“ planerisch und baulich weiter voranzutreiben. Die erste bauliche Maßnahme zur Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ wurde mit der Modernisierung der im Wohngebiet liegenden Häuserzeile Schwarzwaldstr. 51-55 abgeschlossen. Die Realisation des 1. Bauabschnittes des Neubauprojektes „Stadthäuser an der Schutter“ ist im Geschäftsjahr

2016 weiter fortgeschritten und wird im Geschäftsjahr 2017 beendet werden. Mit den Bauarbeiten der Gebäudemodernisierungen Kanadaring 20 bis 24, Kanadaring 79 bis 91 und Kanadaring 47 bis 53 wird im Geschäftsjahr 2017 begonnen werden. Der im Jahr 2016 begonnene Anschluss des Wohngebietes Kanadaring an das Nahwärmenetz eines regionalen Energieversorgers wird im kommenden Geschäftsjahr vollständig realisiert werden. Die Bauarbeiten für den Neubau der Geschäftsstelle, welche zu einer weiteren Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe des Unternehmens beitragen soll, wurden im Jahr 2016 weiter vorangetrieben und werden im Geschäftsjahr 2017 ebenfalls abgeschlossen werden. Die Fertigstellung der sich zum Bilanzstichtag im Bau befindlichen neuen Hausmeisterwerkstatt ist ebenso im Jahr 2017 vorgesehen.

Die Realisation dieser Baumaßnahmen wird im Wirtschaftsjahr 2017 Investitionen in Höhe von rd. 13,0 Mio. € auslösen. Für mögliche zukünftige Projektentwicklungen und Grundstückserwerbe ist im Jahr 2017 ein Investitionsrahmen rd. 650 T€ vorgesehen. Die

Aufwendungen für Instandhaltungen werden sich im dem Wirtschaftsjahr 2017 auf einem Niveau des Jahres 2016 im Umfang von 1,1 Mio. € verstetigen. Die Unternehmensplanung sieht vor, mittelfristig pro Jahr mindestens 5 Mio. € in Sanierungs- und Neubaumaßnahmen zu investieren.

Die Bestände der Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr können durch die geplanten Investitionen zukunftsfähig gehalten und die langfristige Vermietbarkeit somit sichergestellt werden. Die Bautätigkeit in den zukünftigen Wirtschaftsjahren, welche nicht aus dem Cash-Flow des Unternehmens finanziert werden kann, wird durch die Neuaufnahme von Darlehen sichergestellt werden. Eine Steigerung des vom Unternehmen zu tragenden Zinsaufwandes wird mit der regen Bautätigkeit des Unternehmens einhergehen.

In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Sollmieten bedingt durch moderate Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und im Anschluss an Sanierungsmaßnahmen erhöhen.

Weiterhin soll die Verkaufstätigkeit aus dem Umlaufvermögen durch die Projektierung neuer Bauträgerprojekte zum Unternehmenserfolg beitragen. Da die Bestandsbereinigung des Immobilienportfolios durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen nahezu abgeschlossen ist kann mittelfristig von einem Rückgang der Erlöse von Verkäufen aus dem Anlagevermögen ausgegangen werden.

Im Wirtschaftsjahr 2017 werden die Erträge aus der Wohnungsvermarktung der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ und die möglichen Erlöse aus dem Vertrieb von Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens sowie der geplante Verkauf von Grundstücken aus dem Unternehmensbestand an Investoren, der Erhalt von Fördermitteln des Programmes „Soziale Stadt“ die Ertragskraft und die Liquiditätsausstattung signifikant stärken und damit einen Jahresüberschuss von 1,3 Mio. € bis 1,8 Mio. € ermöglichen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich im Geschäftsjahr 2017 um rund 300 T€ erhöhen. Neben den Mietanpassungen aufgrund von Mieterwechseln trägt die Erhöhung der Mie-

ten nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten der Liegenschaft Schwarzwaldstr. 51-55 und die erstmalige Vermietung der im Jahr 2017 bezugsfertigen Mietwohnungen des Neubauprojektes „Stadthäuser an der Schutter“ zur Steigerung der Mieterlöse bei. Durch die Durchführung von ca.150 mietrechtlich zulässigen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete werden die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2017 um rd. 40 T€ erhöht. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Lahr, den 27.02.2017

Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr

Guido Echterbruch

Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks

Aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 HGrG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Städtischen Wohnbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Lahr für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht

vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ent-

spricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 10. März 2017

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez. Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrats



Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Nach Beratungen mit dem Geschäftsführer hat der Aufsichtsrat in acht Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben, die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung wahrgenommen. Überdies befassten sich der Prüfungs-, Bau- und der Wohnungsvergabe-Ausschuss mehrfach mit den ihnen übertragenen Aufgaben.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfungen nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

In seiner Sitzung am 4. April 2017 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, ihn in der vorgelegten Form festzustellen. Der Aufsichtsrat dankt der gesamten Belegschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.

Lahr, den 4.4.2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

A handwritten signature in black ink, appearing to read "W. G. Müller".

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister

Konzeption, Inhalt & Realisation
PresseCompany GmbH

Herstellung
Druckerei Herbstritt GmbH / Sexau

Hinweis
Unser Geschäftsbericht entstand mit freundlicher Unterstützung folgender Unternehmen, Institutionen und Personen:
Endrik Baublies (S. 14), Fotostudio Lahr (S. 47, 54, 55, 62, 63, 92), Fritz Medien (S. 47,103), Ganter Isenböck (Visualisierungen S. 32, 34, 35, 36, 37, 46, 48, 49, 56, 58, 68, 69,105), Gregor Schuster (S. 44, 45, 47,94,95), GSV Mietersheim (S. 77), Kampfsportverein Lahr (S. 77), Kegler-Verein Lahr (S. 79), Kindergarten Don Bosco (S. 78), Link 3D (Visualisierungen S. 24, 25, 26, 27, 46), Medienagentur Christine Breuer (S. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 28, 29, 35, 38, 39, 40, 49, 57, 65, 66, 68, 72, 73, 75, 80, 81,90,91), PresseCompany (S. 8, 9, 10, 11, 55), SG Lahr (S. 76), SKC Hugsweier (S. 78), Spital Vital (S. 77), SSV Lahr (S. 76), Stadt Lahr (S. 6, 25, 106), SV Solidarität Lahr (S. 78), Thomas Kiehl (S. 14, 16, 17, 41, 59, 67, 87), Tierschutzverein Lahr und Umgebung (S. 78), TSV Hugsweier (S. 79), TV Dinglingen (S. 77), TV Lahr (S. 79), TV Sulz (S. 79), Verein für Heimatpflege und Ortsgeschichte Kippenheimweiler (S. 76).

Die Urheberrechte der benutzten Grafiken und Fotos liegen bei diesen Unternehmen, Institutionen und Personen, sofern nicht anders bezeichnet, und bei der Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr.

